

## VIVIENDA SECUNDARIA Y TURISMO RESIDENCIAL COMO AGENTES DE URBANIZACIÓN Y SEGREGACIÓN TERRITORIAL EN CANTABRIA

Carmen Delgado Viñas  
 Departamento de Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio. Universidad de Cantabria  
[carmen.delgado@unican.es](mailto:carmen.delgado@unican.es)

Recibido: 11 de octubre de 2007. Devuelto para revisión: 30 de abril de 2008. Aceptado: 9 de junio de 2008.

### Vivienda secundaria y turismo residencial como agentes de urbanización y segregación territorial en Cantabria (Resumen)

La finalidad del presente análisis, que forma parte de un proyecto mucho más amplio, es contribuir al mejor conocimiento de los actuales procesos de urbanización extensiva y de los efectos territoriales que está induciendo la propagación de las viviendas vacacionales. Para ello se ha partido de la observación de un caso particular, el de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que presenta grandes similitudes con el modelo general, pero también bastantes peculiaridades.

En Cantabria está teniendo lugar un apresurado proceso de expansión y dispersión de viviendas secundarias que está provocando un importante fenómeno inmobiliario-residencial. El objetivo de mi análisis y reflexión es poner de manifiesto los cambios territoriales que se están produciendo, tanto en las comarcas litorales, donde el fenómeno se ha producido antes y con más intensidad, como en las montañosas interiores, donde el proceso es más reciente y menos enérgico[1]. A las diferencias cuantitativas se superponen desigualdades cualitativas y, pese a las características comunes de muchas de las dinámicas que afectan a estos territorios, es obligado resaltar que existen significativas especificidades, nuevos contrastes y desequilibrios, tanto a escala comarcal como, incluso, municipal.

**Palabras clave:** vivienda secundaria, turismo residencial, urbanización dispersa, “boom” inmobiliario, Cantabria.

### Abstract: Second homes and residential tourism like generating of urbaization and new territorial imbalances in Cantabria

The purpose of this analysis, which is part of a much broader project, is to contribute to better understanding of the current processes of urban sprawl and the territorial effects which is inducing the spread of second homes. The study was done from observation of a particular case, the Cantabrian Autonomous Community, which has great similarities with the general pattern, but also quite a few distinctive features.

A hurried process of expansion and dispersion of second homes is taking place in the Cantabrian Region; this process is causing an important real estate-residential phenomenon. The objective of my analysis and reflection is to show the territorial changes that are taking place so much in the coastal regions, where the phenomenon has happened before and with more intensity, like in the mountainous heartland areas, where the process is more recent and less aggressive. Qualitative inequalities are superposed to the quantitative differences and it is obligatory to stand out as much that significant specificities, new resistances and imbalances exist on regional as local scale, in spite of the common characteristics of many of the dynamic ones that affect these territories.

**Key words:** second homes, residential tourism, urban sprawl, real-estate expansion, Cantabria.

Las expresiones *segunda residencia*, *segunda vivienda*, *residencia secundaria* y *vivienda secundaria* esconden distintos significados y diferentes hechos tras la aparente simplicidad de su definición censal[2]. Tal vez no sea éste ni el lugar ni la ocasión más adecuados para entrar en disquisiciones sobre la multivocidad de estos términos a los que se ha añadido recientemente el de *vivienda vacacional*, que hace referencia con más exactitud al uso más habitual que se da a la mayoría de las viviendas secundarias[3]. No obstante, sí parece conveniente hacer las aclaraciones pertinentes con el fin de precisar el enfoque que se ha adoptado para realizar el análisis en que se apoya este estudio, pese a que quede implícito en el propio título del artículo.

Coincidiendo con muchos otros autores, las viviendas secundarias son consideradas, también aquí, como un instrumento de difusión y dispersión de la ciudad sobre el campo, que se manifiesta en la transformación de los espacios rurales a través de formas diversas de suburbanización, periurbanización y rururbanización (Rambaud, 1969, Jung, 1972). Desde esta perspectiva, los espacios rurales, colmatados por las viviendas de segunda residencia, han sido considerados por algunos autores desde hace tiempo como espacios “ecológicamente especializados de la ciudad”, en tanto que el fenómeno ha sido calificado de forma de “suburbanización estacional” en el sentido anglosajón del vocablo (Clout, 1978); una forma de desdoblamiento de la ciudad y de “suburbanización oculta producida por el consumo de residencia secundaria”, como la han definido recientemente Módenes y López Colás (2005).

Antes, y para el caso español, Ortega Valcarcel había interpretado también el fenómeno de las residencias secundarias como una forma de urbanización del campo, “de desbordamiento del hábitat urbano y sus funciones sobre los espacios rurales” (Ortega, 1975: 10). Es éste también el enfoque adoptado por muchos otros autores que, en fechas más cercanas, han hecho de este fenómeno su objeto de análisis a escala estatal (Canto, 1983, Serrano, 2003, López, 2003) y regional (González, 2005, Artigues y Rullán, 2007, Hernández, 2007, entre otros).

No obstante, no se puede ni se debe olvidar que este fenómeno ha sido interpretado también, y prácticamente desde las mismas fechas, como una rama de la economía en pleno desarrollo (De Wilde, 1968) y como una forma de turismo a la que se han aplicado los nombres de *turismo residencial* (Jurdao, 1979), *turismo de estancia*, *turismo de cercanías* (Valenzuela, 1976) y *turismo familiar* (Miranda, 1985, Savelli, 1989).

Se ha entendido por *turismo residencial* la modalidad turística por la que las personas que la practican acuden a un destino o una localidad, que no son forzosamente turísticas *per se*, donde hacen uso de una vivienda en la que se alojan y realizan actividades de ocio y esparcimiento.

Para Prado Seseña (1999) el término turismo residencial alude a una tipología de turismo que utiliza para sus estancias un alojamiento extra-hoteler, en la mayoría de los casos un alojamiento en propiedad, alquilado, cedido o de multipropiedad. Desde la misma perspectiva, la de los promotores inmobiliarios, Ros Tonda (2003) define como turismo residencial lo que en realidad son operaciones inmobiliarias[4], con un enfoque similar al que utilizan Mazón y Aledo (2005)[5].

Algunos autores distinguen entre *turismo residencial* y *turismo de segunda residencia* en relación con el tiempo de estancia (más se seis meses al año en el primer caso y menos de ese tiempo en el segundo). Reconocen, no obstante, que las principales características comunes en ambas tipologías son la mayor permanencia y la recurrencia, que establecen un fuerte arraigo con el territorio[6]. Por otra parte, a diferencia de las modalidades tradicionales de turismo, el hecho sustancial en los dos casos es que el turista no utiliza estructuras turísticas comerciales para su alojamiento, sino que recurre a una estructura

habitacional (casa o apartamento) que suele haber comprado o que arrienda fuera del sistema de alojamiento hotelero. Por otra parte, estos tipos de alojamiento no se sitúan necesariamente en un lugar turístico al uso, de tal manera que no participan de la misma forma de la “vida turística” propia de ese tipo de destinos, a pesar de que muchas viviendas vacacionales se sitúan en sitios turísticos importantes.

Bien es cierto que, por las características que ha ido adquiriendo el turismo residencial y de segunda residencia, muchos autores coinciden también en señalar que no se trata de turismo propiamente dicho, hasta llegar a afirmar que “la fórmula de desarrollo residencial ... se encuentra mucho más cerca del sector inmobiliario que de la industria turística... cuando empleamos los términos *turismo residencial*, en realidad no estamos hablando de turismo sino de la construcción”, como hacen Mazón y Aledo, quienes proponen, incluso, el término de *turismo inmobiliario* (Mazón y Aledo, 1996).

Asimismo, para Torres Bernier (2003), el turismo residencial no existe; según este autor, “este concepto lleva en su propia definición su contradicción más evidente, ya que por su principal característica (la residencia) no debiera ser considerado como turismo en la mayoría de los casos...”<sup>[7]</sup>. Hace poco, y con la intención de dilucidar los diversos significados que subyacen bajo tan equívoca expresión, otro autor ha establecido una correlación, muy acertada a mi juicio, entre ambos aspectos al señalar que “El turismo residencial se da en el marco más amplio de la segunda residencia como alojamiento, como soporte residencial de las actividades turísticas... Luego dicho tipo de turismo sería uno de los usos que puede albergar la segunda residencia. No obstante, en la segunda residencia también se pueden dar otros usos que no presenten características turísticas” (García, 2005: 64)

En cualquier caso, lo que resulta indiscutible es que se trata de un fenómeno propio de los países desarrollados y de intensidad y extensión directamente proporcionales a los niveles de renta de la población. Lo que explica su localización en el tiempo, como un fenómeno reciente, y en el espacio, en la proximidad de las ciudades, aunque alejándose de ellas cada vez más a medida que mejoran las infraestructuras viarias y los medios de desplazamiento.

### La ampliación reciente del parque de viviendas secundarias

Como está ocurriendo en la totalidad del territorio español, la construcción de viviendas ha experimentado en Cantabria un auge espectacular desde mediados de los años noventa del siglo XX. Tomando como referencia los datos proporcionados por el último Censo de Población y Vivienda, sólo en el decenio 1991-2001 se han edificado en España 3.737.601 viviendas que representa el 21,7 por ciento del parque de viviendas existente en la primera fecha. En el mismo período de tiempo se han construido en Cantabria 58.683 viviendas (26,0 por ciento del parque inmobiliario regional)<sup>[8]</sup>.

El ritmo constructivo se ha acelerado en los primeros años del siglo XXI; las estadísticas del Ministerio de Fomento, obtenidas a partir de las licencias concedidas por los Ayuntamientos para la construcción, rehabilitación y demolición de viviendas, arrojan valores mucho más elevados: entre 2001 y 2006, en tan sólo seis años, se han concedido licencias para la edificación de 3.326.692 viviendas de nueva planta en España, 58.124 de ellas en Cantabria<sup>[9]</sup> (Cuadro 1).

Los datos proporcionados por los Colegios de Arquitectos a partir de los visados concedidos, tanto de inicio como de final de obra, tal vez constituyan una referencia más ajustada a la realidad porque evitan la posibilidad de contabilizar viviendas que no han llegado a construirse, a pesar de haber sido solicitada y otorgada la licencia para su edificación. De acuerdo con esta fuente, en Cantabria, en los diecisiete años comprendidos entre 1991 y 2006, ambos inclusive, se iniciaron 96.067 viviendas (87.526 libres y 8.541 protegidas) y se terminaron 78.640 (72.249 libres y 6.391 protegidas) que representan el 35 por ciento de las censadas en 1991 (Figura 1).

La mayor parte de esas viviendas se han construido durante la primera década del siglo XXI. Así, si entre 1991 y 2000 se iniciaron 39.126 viviendas (40,7 por ciento del total), entre 2001 y 2006 se empezaron otras 56.941 (59,3 por ciento del total). De 1991 a 2000 se terminaron 26.356 viviendas (33,5 por ciento del total) y entre 2001 y 2006 otras 52.284 (66,5 por ciento del total), de modo que en sólo seis años se ha incrementado en 18,4 por ciento el parque de viviendas censado en 2001.

**Cuadro 1**  
**Licencias concedidas para edificación de viviendas (nº de viviendas)**

Año	1: Edificación de nueva planta		2: Rehabilitación total		3: Demolición total		Total (1+2+3)		Índice	
	España	Cantabria	España	Cantabria	España	Cantabria	España	Cantabria	España	Cantabria
1990	224.739	4.621	8.692	36	13.706	48	219.725	4.609	100	100
1991	206.728	4.973	8.659	72	11.071	80	204.316	4.965	93	108
1992	218.577	4.245	8.715	89	10.084	116	217.208	4.218	99	92
1993	212.463	3.670	10.341	111	8.230	61	214.574	3.720	98	81
1994	226.812	3.253	10.402	86	8.622	71	228.592	3.268	104	71
1995	271.464	3.458	11.066	66	8.857	52	273.673	3.472	125	75
1996	256.151	4.834	9.805	200	8.346	131	257.610	4.903	117	106
1997	292.996	6.368	13.459	210	10.491	108	295.964	6.470	135	140
1998	350.431	5.799	13.655	206	12.638	84	351.448	5.921	160	128
1999	392.208	7.319	12.624	165	13.947	91	390.885	7.393	178	160
2000	440.065	7.903	14.147	209	15.006	95	439.206	8.017	200	174
2001	394.682	7.852	14.708	303	16.197	139	393.193	8.016	179	174
2002	403.789	7.619	13.980	308	15.927	141	401.842	7.786	183	169
2003	471.455	6.371	17.029	361	17.750	139	470.734	6.593	214	143
2004	544.578	9.920	21.099	336	22.184	152	543.493	10.104	247	219
2005	604.345	11.708	20.893	536	24.572	231	600.666	12.013	273	261
2006	737.186	15.789	23.128	396	32.421	217	727.893	15.968	331	346
2007*	554.204	9.744	16.980	274	23.647	142	547.537	9.876	249	214
Total	6.802.873	125.446	249.382	3.964	273.696	2.098	6.778.559	127.312		

\* Falta los datos del mes de diciembre

Fuente: Ministerio de Fomento, *Estadísticas de Edificación y Vivienda*. Elaboración propia.

La intensificación y aceleración recientes del fenómeno edificatorio en Cantabria es reconocido por todos los sectores implicados. El informe anual de la patronal nacional de la construcción, SEOPAN, tras afirmar que “El negocio del ladrillo es el gran motor del crecimiento económico...”, advierte que el dinamismo del sector no es igual en todas las Comunidades Autónomas y que Cantabria es la que ha tenido mayor incremento en 2005 (24 %)<sup>[10]</sup>.

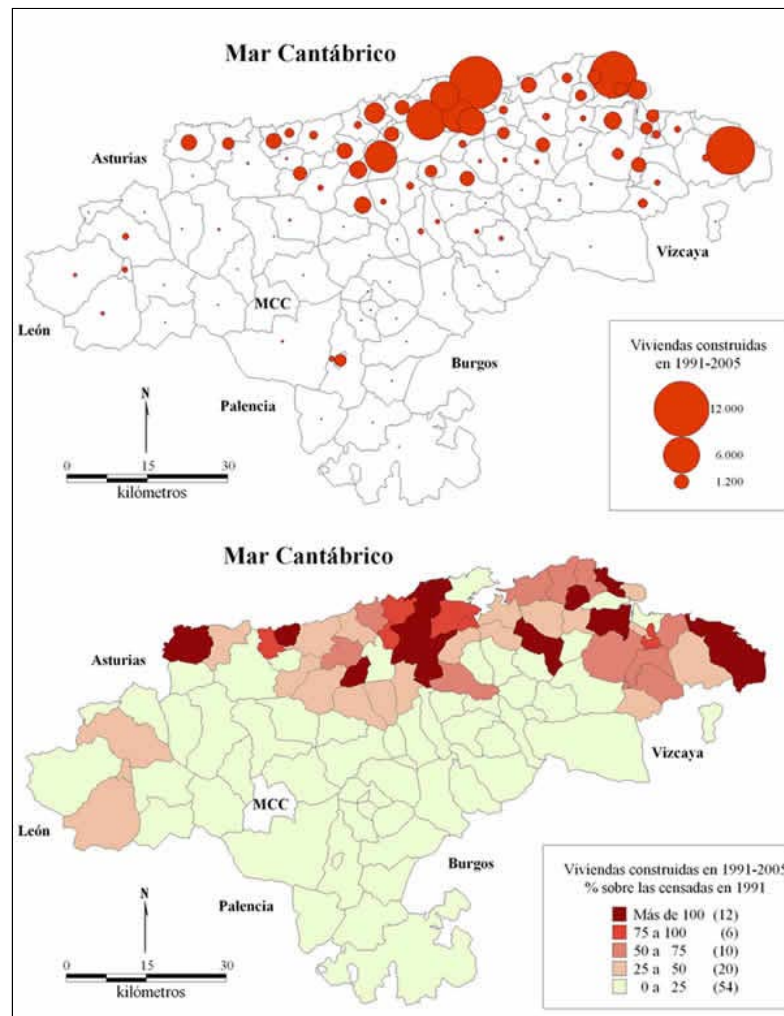
Este apogeo inmobiliario, como es de sobra conocido, no responde nada más que parcialmente a la demanda generada por las necesidades de vivienda de una población que en ese mismo período tiene un crecimiento mucho menor, aunque se contemple también la demanda originada por necesidades insatisfechas, o mal satisfechas, anteriormente. En cualquier caso, se trata de un fenómeno muy complejo, que no admite una explicación única ni simple,

pero a cuyo esclarecimiento puede contribuir la observación conjunta del crecimiento de la población y del parque de viviendas.

En general ambas variables han evolucionado en los últimos decenios de manera simultánea, aunque se perciben elocuentes diferencias en el ritmo y la intensidad. Salvo excepciones, el incremento del parque de viviendas siempre ha estado muy por encima del aumento de la población, ha sido más intenso y también más extenso ya que el volumen de viviendas ha seguido creciendo incluso en muchas áreas donde la población ha continuado disminuyendo.

Mientras que el parque de viviendas español creció 34,8 por ciento entre 1991 y 2005, la población aumentó 13,5 por ciento en el mismo período; la diferencia entre uno y otro valor es mucho mayor en el caso de Cantabria cuyo parque inmobiliario creció 40,8 por ciento en tanto que su población sólo lo hizo en 6,6 por ciento en el mismo plazo.

La coincidencia al alza de ambas variables es el patrón habitual en el litoral así como en los valles bajos del Saja, Besaya, Pas, Miera y Asón y, excepcionalmente, en Campoo en el entorno de Reinosa. Bien es verdad que el proceso se dibuja con mayor intensidad en las proximidades de los principales núcleos urbanos, Santander y Torrelavega y, en particular, en el extremo nororiental de la región, en relación con la pequeña aglomeración urbana conformada en torno a Castro Urdiales, Laredo y Santoña<sup>[11]</sup> (Figura 2).



**Figura 1. Distribución territorial de las viviendas construidas en Cantabria.**

Fuente: Ministerio de Fomento, Estadística de Edificación y Vivienda. Elaboración propia

Algunas de las causas que se encuentran tras las discrepancias entre unos y otros valores se pueden intuir con alguna certidumbre a través de la observación del crecimiento del parque inmobiliario, diferenciando las clases de vivienda según los distintos tipos de uso que se les atribuyen.

Todos los datos manejados revelan que se está produciendo un importante cambio en la estructura del parque de viviendas desde la perspectiva de su uso. Así se percibe que, aunque el progreso ha sido generalizado, en términos relativos es bastante menor el que han tenido las viviendas de uso habitual, denominadas principales en la calificación censal, del que han tenido las censadas como no principales (secundarias, desocupadas y de otro tipo). La responsabilidad que ha tenido la proliferación de viviendas secundarias en el desarrollo inmobiliario reciente es también resaltada por el Observatorio de la Sostenibilidad en España, cuyo informe de 2006 afirma que “La construcción de viviendas nuevas se ha disparado por la construcción de segundas residencias, animada por una demanda creciente nacional y extranjera, así como por los bajos precios del dinero y las perspectivas como inversión alternativa.”<sup>[12]</sup>.

**Cuadro 2**  
**Evolución del parque de viviendas de Cantabria según el uso a que se destinan**

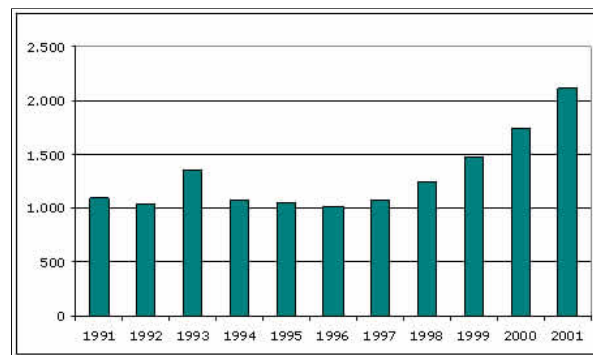
Clase de viviendas	1991		2001		2005		Incremento 1991-2005	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Principales	154.779	68,6	182.656	64,2	202.371	63,7	47.592	30,7

No principales	70.813	31,4	101.579	35,7	115.324	36,3	44.511	62,9
Secundarias	41.570	18,4	*61.981	21,8				
Desocupadas	28.523	12,6	36.518	12,8				
Otro tipo	720	0,3	*3.080	1,1				
Total	225.697	100,0	284.380	100,0	317.695	100,0	91.998	40,8

Fuente: INE, *Censos de Población y Vivienda*. Elaboración propia.

\*Se han contabilizado como viviendas secundarias las clasificadas como "otro tipo" en el municipio de Noja tras comprobar, mediante trabajo de campo, que la práctica totalidad son apartamentos utilizados como vivienda secundaria vacacional en propiedad.

A escala estatal, el crecimiento del número de viviendas principales ha sido muy intenso, en especial desde 1970, pero aún ha sido mayor el aumento de las viviendas dedicadas a segunda residencia. Llama la atención el avance en las dos últimas décadas de este tipo de viviendas, con un aumento de casi un millón y medio de unidades (74,9 %), lo mismo que el de las viviendas desocupadas, con un crecimiento de casi medio millón, según el informe elaborado por el Gabinete Económico Confederado de Comisiones Obreras. Entre 1991 y 2001, mientras que el número de viviendas familiares principales ha crecido 20,9 por ciento, las no principales lo han hecho en 23,6 por ciento (14,9 por ciento las secundarias, 25,5 por ciento las desocupadas y 313,3 por ciento las de otro tipo).



**Figura 2. La construcción de viviendas secundarias en Cantabria a finales del siglo XX.**

Fuente: INE, Censo de Población y Viviendas, 2001. Elaboración propia

Las diferencias entre los valores correspondientes a cada clase de viviendas son aún más contrastados en el caso de Cantabria donde, entre 1991 y 2001, el número total de viviendas ha crecido en 26 por ciento, las viviendas principales 18,01 por ciento y las no principales 43,5 por ciento (49,1 por ciento las viviendas secundarias, 28 por ciento las desocupadas y 327,8 por ciento las de otro tipo). Aquí, a diferencia del conjunto estatal, puede afirmarse con rotundidad que el avance más espectacular ha correspondido a las viviendas secundarias ya que, sólo en el decenio considerado, se ha construido el equivalente a casi la mitad del parque de viviendas secundarias existente en 1991 (figura 3).

Como resultado de la evolución reciente, España es hoy el país de la Unión Europea con mayor número de viviendas secundarias, 3.360.631 unidades en 2001 que representaban el 16,04 por ciento del total del parque de viviendas y el 23,7 por ciento respecto a las viviendas principales<sup>[13]</sup>. Cantabria participaba en esos valores con 61.981 unidades, el 21,8 por ciento sobre el total de viviendas y el 28,7 por ciento sobre las viviendas principales (Cuadro 2).

El proceso de construcción de viviendas secundarias se inició en Cantabria al mismo tiempo que en otras regiones españolas, como se deduce de la comparación del peso relativo de aquéllas sobre el total del parque de viviendas. Hasta los años sesenta los porcentajes de viviendas secundarias sobre el total son similares, incluso inferiores. Sin embargo, en la década de los sesenta, y al calor de una cierta bonanza económica y del inicio del turismo de masas, se produjo en Cantabria, al igual que en algunas otras regiones españolas, un precoz y portentoso ascenso del número de viviendas vacacionales, tanto en valores absolutos como relativos, si bien se trata de un fenómeno atribuible casi en exclusiva a un único municipio del litoral oriental de la región, Laredo, donde se construyeron varios miles de viviendas de este tipo durante esa década<sup>[14]</sup>.

En este aspecto la región se rezaga en la década siguiente, 1970-1981, precisamente el período en que se inicia el "boom" de las residencias secundarias en España, y se adelanta de nuevo entre 1981 y 1991 para ajustarse al ritmo general desde la última década del siglo XX (Cuadro 3). Diez años en los que el fenómeno ha adquirido un ritmo muy acelerado, en particular en el último lustro, al igual que está ocurriendo en otras Comunidades Autónomas del Norte (Asturias y, sobre todo Galicia) a cuyas áreas litorales, con un precio del suelo más bajo que el de la costa mediterránea, han empezado a trasladar su actividad muchos promotores y constructores<sup>[15]</sup>.

**Cuadro 3**  
**Evolución de las viviendas secundarias en España y Cantabria**

		1950	1960	1970	1981	1991	2001
Nº total	España	6.370.354	7.859.258	10.709.624	12.330.652	17.220.399	20.958.000
	Cantabria	88.788	104.602	150.773	191.171	225.697	284.380
Nº de viviendas secundarias	España	182.040	259.362	804.396	1.890.783	2.923.615	3.360.631
	Cantabria	2.640	2.941	14.984	24.364	41.570	61.981
% incremento de viviendas secundarias	España		42,48	210,14	135,06	54,62	14,95
	Cantabria		11,40	409,49	62,60	70,62	49,10
% viviendas secundarias/total	España	2,86	3,30	7,51	15,33	16,98	16,03
	Cantabria	2,97	2,81	9,94	12,74	18,42	21,80

Fuente: INE, *Censos de Vivienda y Nomencladores*. Elaboración propia

Prácticamente en todo el litoral cántabro de oeste a este, desde Unquera hasta Castro Urdiales, que ha sido el sexto municipio español en el ranking inmobiliario el año 2006, se construyen viviendas destinadas al turismo residencial, algunas de ellas en forma de urbanizaciones asociadas a campos de golf y a puertos deportivos, lo que parece poner de manifiesto la adopción en el litoral cántabro del modelo en boga en la costa mediterránea[16]. Como sostiene el informe de Greenpeace de 2006 “La urbanización avanza en Cantabria, especialmente enfocada al turismo residencial en los municipios costeros”[17]. Solamente en el año 2006 se terminaron en Cantabria unas 2.850 viviendas vacacionales, lo que supone un incremento del 10 por ciento respecto al año anterior, según se pone de manifiesto en el informe *Promoción de Vivienda Turística en la Zona Norte* de DBK.

Fruto de la evolución sucintamente reseñada, el fenómeno de la segunda residencia presenta en la actualidad en Cantabria valores levemente superiores a los nacionales; pero Cantabria no se encuentra aún entre las regiones españolas en las que tiene mayor peso el turismo de segunda residencia, cualquiera que sea el indicador que se utilice, que corresponden a las Comunidades situadas en el litoral mediterráneo.

Las causas que han provocado la generalización, extensión e intensificación del fenómeno residencial secundario son sobradamente conocidas y han sido expuestas por muchos autores, sin que existan discrepancias significativas entre ellos salvo el mayor o menor alcance que cada uno atribuye a unas u otras en razón de la perspectiva adoptada o del territorio estudiado. Por esa razón, no parece conveniente insistir en los factores más allá de lo que pueda constituir un mero recordatorio, o el subrayado de aquéllos que han incidido especialmente en el caso de Cantabria.

Como causas generales se han señalado de forma reiterada diferentes motivaciones socioculturales y económicas: la congestión de las áreas urbanas; el aumento del nivel de vida y de las rentas familiares; la ampliación del tiempo libre disponible para actividades de ocio y esparcimiento; el desarrollo de la actividad turística ya que, aunque el turismo no deba relacionarse siempre directamente con el aumento de este segmento del parque inmobiliario, sí tiene una elevada incidencia en su ampliación y en la localización de las viviendas secundarias, en particular las de nueva construcción; la concesión de beneficios fiscales para impulsar el crecimiento económico en épocas de atonía en los años setenta y ochenta, que han supuesto entre el 10 por ciento y el 15 por ciento de desgravación por la compra de una segunda vivienda; la búsqueda de mayor rentabilidad para el ahorro de las capas sociales más solventes en momentos de escasa rentabilidad de las inversiones en otros sectores (“inversión en ladrillo”) e, incluso, la colocación de capitales acumulados a través de fórmulas de escasa transparencia legal o fiscal (dinero negro y dinero oculto). Desde esta perspectiva, el fenómeno de las viviendas secundarias se manifiesta más vinculado al interés económico que a verdaderas demandas turísticas, lo que implicaría que es una forma de uso del suelo que se corresponde más con la actividad inmobiliaria y/o financiera que con la turística.

Entre los factores que han incidido en mayor medida en Cantabria, amén de los generales reseñados de forma sumaria, cabe insistir en:

1. La mejora de la movilidad y de la accesibilidad, entendida como duración temporal del desplazamiento, facilitada por el perfeccionamiento de los medios de transporte y por la construcción de vías rápidas de circulación. Un hecho, este último, que puede explicar el retraso relativo del fenómeno en Cantabria hasta que han empezado a mejorar las comunicaciones por carretera con las regiones colindantes, en particular la apertura de la autovía del Cantábrico, la A-8, en los años noventa, que ha situado la totalidad del litoral oriental de Cantabria a menos de media hora del centro de Bilbao. Es a esta misma razón a la que cabe atribuir el retraso relativo con que se ha iniciado el proceso en el sector occidental del litoral, si bien parece que empieza ya a surtir efecto la puesta en funcionamiento de varios tramos de la autovía de la Meseta[18].

2. La ausencia de planeamiento urbanístico en muchos municipios o la existencia de un planeamiento poco estricto, como se detallará más adelante, y las facilidades, excesivas muchas veces, que las administraciones locales han dado para la construcción de viviendas, lo que ha favorecido el desarrollo de la actividad constructiva con mayor intensidad en unas áreas que en otras.

3. El éxodo rural, la disminución de la población de un gran número de espacios rurales y el retorno temporal de emigrados a la vivienda familiar. En las comarcas, especialmente del interior montañoso de la región, que han sufrido en mayor medida el proceso de despoblación, el parque de viviendas vacías es muy voluminoso y ha empezado a ser utilizado para la práctica de lo que algunos autores han denominado “turismo de retorno”[19]. Este hecho explica la reconversión del parque de viviendas desocupadas al revalorizarse, ser acondicionadas y reutilizadas como residencias secundarias. La existencia aún de una gran cantidad de viviendas desocupadas en las comarcas cántabras de montaña hace prever la continuidad e intensificación de este proceso.

Como se ha apuntado antes, son precisamente estos factores los que han condicionado la peculiar distribución territorial del fenómeno, que tiene en Cantabria una localización preferente en el área litoral situada al este de Santander, la Marina Oriental, en razón de la mayor accesibilidad desde la aglomeración bilbaína, en las áreas próximas a los principales núcleos urbanos regionales, y, en menor medida, en las comarcas montañosas meridionales, más castigadas por el éxodo rural y la despoblación pero con grandes atractivos ecoculturales.

### La desigual distribución espacial de las viviendas secundarias

En Cantabria, como parece estar ocurriendo en otros lugares de España, las viviendas vacacionales constituyen hoy un hecho generalizado que afecta tanto a los espacios urbanos y periurbanos como a los rurales, a los litorales y a los interiores, si bien se acusan significativas diferencias cuantitativas y cualitativas entre unos y otros territorios.

A partir de la simple clasificación estadística de los municipios de acuerdo con su tamaño poblacional, en rurales, semirurales, semiurbanos y urbanos, se observa que casi la mitad de las viviendas secundarias existentes en 2001 están ubicadas en espacios urbanos, en tanto que los rurales propiamente dichos no llegan a reunir ni la quinta parte del total (Cuadro 4). Mucha más importancia tienen los espacios de carácter semirural, si por tal entendemos los municipios de entre 2.000 y 5.000 habitantes, en los que se localiza un elevado número de residencias secundarias; bien es cierto que los valores de este grupo resultan muy elevados por la inclusión en él del término municipal de Noja, que cuenta, el solo, con el mismo número de viviendas secundarias que la suma de todos los demás municipios comprendidos en esa categoría[20].

**Cuadro 4**  
**Distribución de las viviendas secundarias en Cantabria a principios**  
**del siglo XXI de acuerdo con el carácter rural o urbano de los municipios**

Municipios según su tamaño poblacional (hbs.)	Nº de viviendas secundarias	%	Viviendas secundarias/1.000 hbs.
< 500	785	1,27	157,88
501-1.000	2.172	3,50	161,98
1.001-2.000	7.764	12,53	187,66
Total rural	10.721	17,30	179,42
2.001-5.000	*18.723	*30,21	*282,47
5.001-10.000	2.838	4,58	51,76
>10.001	29.699	47,92	83,83
Total	61.981	100,00	115,82

Fuente: INE, *Censo de Población y Viviendas, 2001*. Elaboración propia.

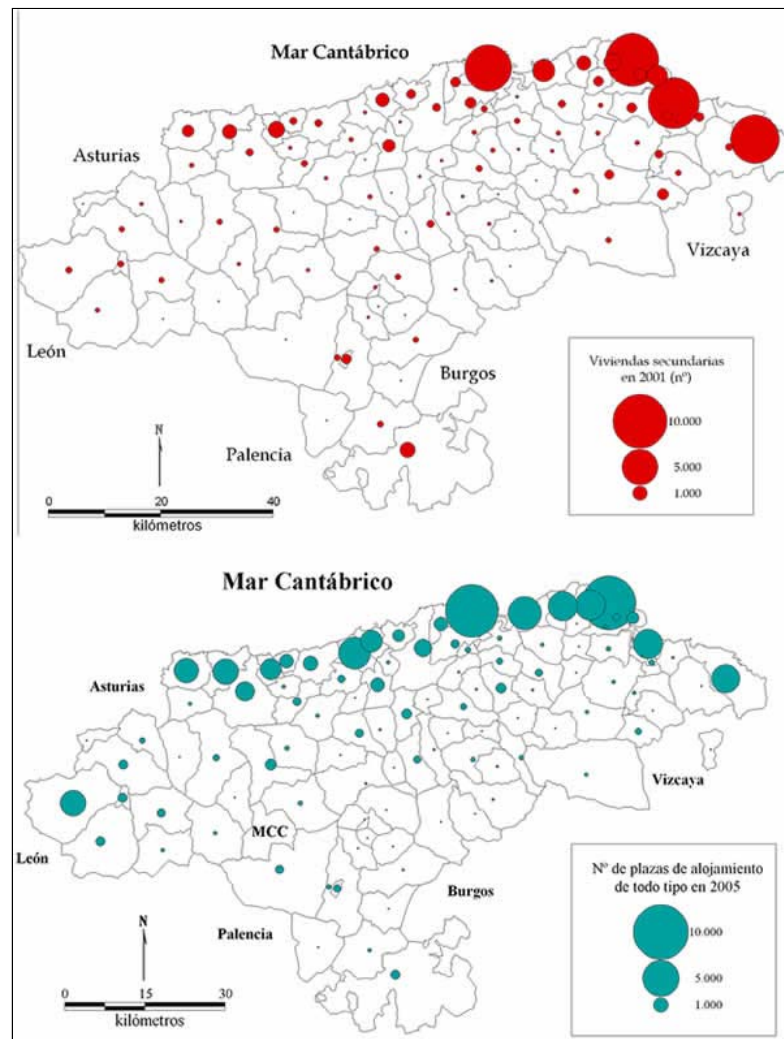
\*En la categoría 2.001-5.000 hbs. los valores resultan excesivamente abultados por la inclusión en este grupo del municipio de Noja; si lo excluimos, los valores correspondientes son los siguientes: 9.086 viviendas secundarias que representan el 14,6 por ciento del total regional y equivalen a 141,6 por cada 1.000 habitantes.



Si atendemos a la distribución real sobre el territorio, se observa que también Cantabria sigue las pautas del modelo de localización español (López, 2003) adecuándolo a la escala regional.

Aunque a nivel estatal la costa cántabrica no haya sido un área predilecta de localización de viviendas vacacionales, no por ello dejan de tener gran repercusión aquí también las actividades turísticas y de ocio basadas en la oferta playera. Así, la reciente intensificación de la construcción de viviendas secundarias, a pesar de su carácter generalizado y extenso, se ha traducido en una mayor concentración en determinadas áreas costeras y en una distribución cada vez más irregular y focalizada, casi coincidente con la localización de la actividad turística en sus modalidades más tradicionales (Figura 4).

Otro ámbito de implantación preferente de segundas residencias son los espacios próximos a los principales núcleos urbanos regionales, Santander y Torrelavega, y a una aglomeración urbana extraregional, el área metropolitana de Bilbao. Se manifiesta, así, la habitual correlación directa entre concentración de residencias secundarias y grado de urbanización.

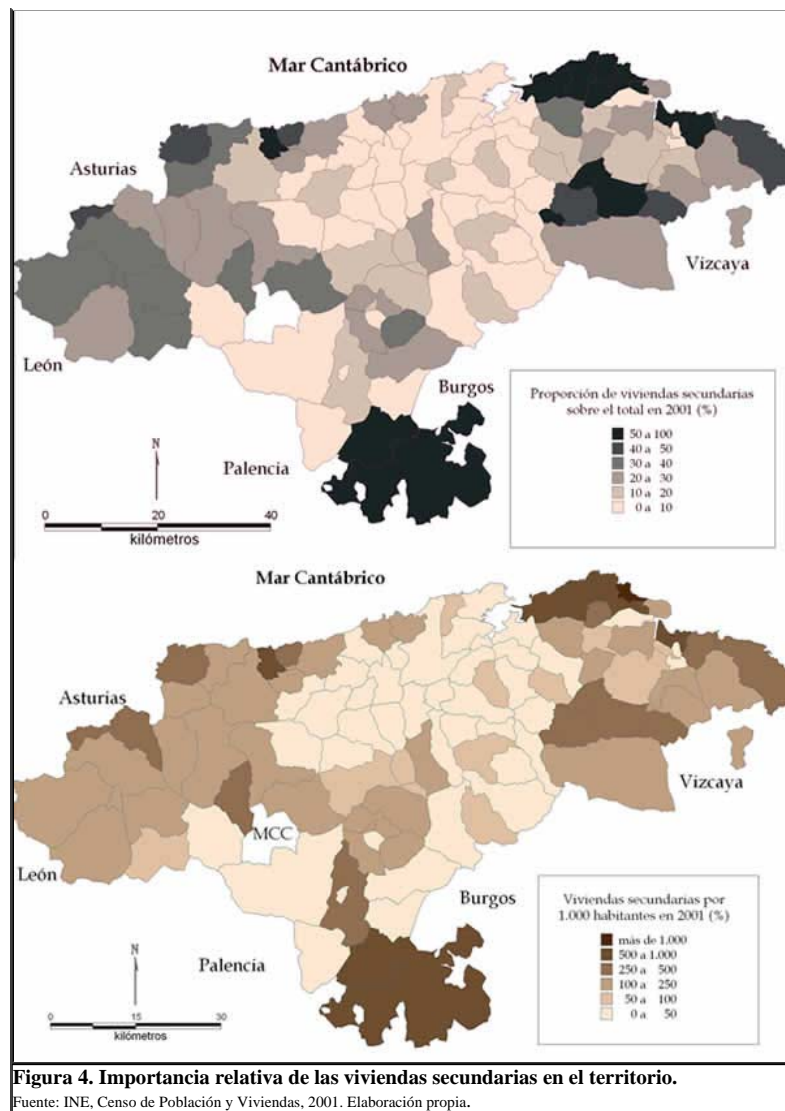


**Figura 3. Distribución territorial de las viviendas secundarias y de los alojamientos turísticos convencionales en Cantabria en 2001.**

Fuente: INE, Censo de Población y Viviendas, 2001. Elaboración propia.

El fenómeno adquiere máxima intensidad allí donde confluyen ambos factores de localización, la Marina Oriental, ámbito territorial en el que se podría hablar, en relación con este hecho, de una cierta especialización en la función residencial vacacional, que responde a lógicas socioeconómicas y espaciales urbanas y, más específicamente, metropolitanas. Es eso lo que explica la masiva y precoz instalación de viviendas secundarias en el sector oriental del litoral cántabro, desde Santander a Castro Urdiales, con cuatro núcleos destacados correspondientes a estas dos ciudades en sus extremos y a Laredo y Noja en el centro. Sin ser desdeñable, la presencia de este tipo de viviendas en la Marina Occidental es bastante menos intensa y más discontinua[21].

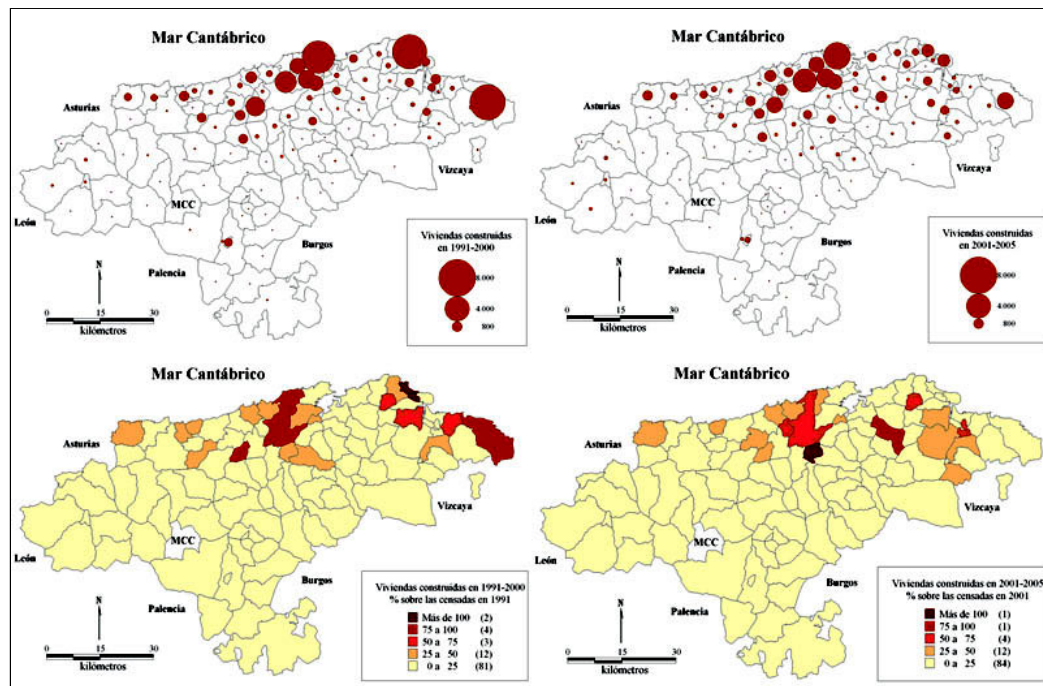
No obstante, las viviendas secundarias no son en absoluto desconocidas en la mayoría de las comarcas del interior montañoso; incluso adquieren cierta relevancia en algunas de ellas, como Liébana, el alto Asón y Campoo-Los Valles, con particular incidencia en el municipio de Valderredible, si bien los valores absolutos son inferiores. Sin embargo, la significación territorial de las viviendas vacacionales es parcialmente diferente si se observa bajo el prisma de los valores relativos que, además, permiten empezar a intuir y matizar algunos de los factores causales que condicionan la expansión y distribución del fenómeno (Figura 5).



El cupo de viviendas secundarias sobre el total del parque de viviendas alcanza los valores máximos en la Marina Oriental, con una elocuente prolongación hacia el interior a lo largo del valle del Asón. Mientras que el valor regional medio es 21,8 por ciento, en este espacio las viviendas secundarias alcanzan proporciones mayores: además del caso excepcional de Noja (92,8 %), en los municipios de Arnuelo, Bareyo, Laredo, Argoños, Ribamontán al Mar, Liendo y Meruelo, más del 50 por ciento de su parque de viviendas está censado como viviendas secundarias. Un segundo conjunto, menos extenso y continuo, se dibuja en el extremo de la Marina Occidental, en su límite con Asturias, centrado en los términos de Comillas (con más de 50 por ciento de viviendas secundarias) y San Vicente de la Barquera, extendiéndose hacia Liébana y el interior de los valles del Nansa y del Saja. El tercer ámbito destacable es el área del alto Ebro, en particular los municipios de Valderredible y Valdeprado.

Lo antedicho queda constatado, y matizado, al utilizar como base de la observación los datos de la proporción de viviendas secundarias sobre el conjunto de las viviendas principales: resalta así el extraordinario peso de las residencias secundarias en la comarca de Trasmiera, en el entorno de la ría de Treto, en el alto Asón y en los valles campurrianos meridionales.

A idéntica conclusión se llega si se usa como indicador la *tasa de función residencial*, que relaciona las viviendas secundarias con la población residente en el ámbito espacial considerado. A través de este indicador se percibe con gran nitidez el avance del proceso hacia la monofuncionalidad residencial vacacional que está teniendo lugar en las áreas litorales de los extremos oriental y occidental de la región y en algunas comarcas de montaña (Liébana, Cabuérniga, alto Asón y, en particular, en Campoo-Valderredible). Estas últimas se encuentran, con la salvedad de algunos municipios, entre las que han experimentado mayores pérdidas de población residente en las últimas décadas, por lo que aquí, a diferencia de lo que ocurre en las áreas costeras, el elevado peso relativo de las viviendas secundarias es más una consecuencia de la escasez de población que de la abundancia de aquéllas.



**Figura 5. Diferencias temporales y espaciales en la edificación de viviendas en Cantabria.**  
Fuente: Ministerio de Fomento, Estadística de Edificación y Vivienda. Elaboración propia.

Resulta sumamente expresivo que los valores máximos correspondan casi siempre a los municipios de Noja, en la Marina Oriental, y Valderredible, en el área montañosa meridional, bien diferentes, por lo demás, en todos los aspectos: el 92,8 por ciento del parque de viviendas de Noja son secundarias, el 67,1 por ciento lo son en el caso de Valderredible; la proporción de viviendas secundarias sobre las viviendas principales es 1.286,6 por ciento en Noja y 200,8 por ciento en Valderredible (levemente superado ese porcentaje en Laredo, Arnauero y Argoños); el número de viviendas secundarias por mil habitantes es 4.580,3 en Noja y 939,3 en Valderredible. El paralelismo entre ambos municipios se limita a la similitud de unos datos estadísticos cuyo significado, más allá del hecho de reflejar la especialización reciente de ambas áreas en la función residencial vacacional, es radicalmente distinto en lo que se refiere a la causalidad y al origen del proceso.

La presencia de residencias secundarias en la Marina Oriental de Cantabria no es un hecho nuevo: en una etapa que podríamos calificar de temprana, en paralelo con el inicio del proceso en el litoral mediterráneo, se construyeron entre 1951 y 1960 en el término de Laredo 3.028 viviendas, la mayoría de ellas para uso temporal como vivienda vacacional, a las que se añadieron casi 4.500 más en la década siguiente<sup>[22]</sup>. Lo que sí es insólito es la extensión y la intensidad que ha adquirido el fenómeno en los últimos años del siglo XX y primeros del siglo XXI, acelerándose progresivamente en los diez últimos años<sup>[23]</sup> (Figuras 6, 7 y 8).





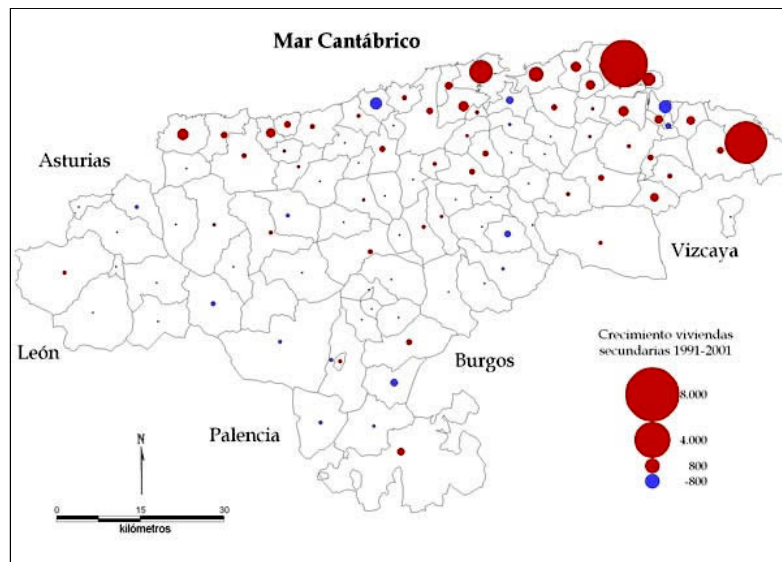
**Figura 6. Dos tipologías diferentes de urbanización vacacional en la Marina Oriental de Cantabria.**

Fotografía: Google Earth, 2007.

Algunos municipios de este área han incrementado el volumen de su parque de viviendas secundarias en más de un 200 por ciento (Meruelo 300 por ciento y Bárcena de Cicero 233,8 por ciento). Sin llegar a valores tan altos, en otros muchos términos municipales se ha duplicado el volumen de esta clase de viviendas en la última década del siglo XX (Liendo, Noja, Argoños, Castro Urdiales), si bien en este caso los valores relativos son menos expresivos porque parten de la consideración del número de viviendas secundarias preexistentes y, por tanto, arrojan los valores más elevados en los espacios en los que este fenómeno era casi nulo antes. En esta ocasión son más reveladores los valores absolutos porque ponen de relieve con más claridad la primacía que está adquiriendo el fenómeno residencial vacacional en la Marina Oriental, entendida en un sentido amplio<sup>[24]</sup> (Figura 8).

Otro hecho significativo reciente es el avance de ese fenómeno desde el litoral hacia el interior, remontando el valle del Asón, algunos de cuyos términos municipales empiezan a encontrarse a la cabeza de la construcción de viviendas en los últimos años<sup>[25]</sup> (Figura 6). En el municipio capital, Rameles la Victoria, se han construido entre 1991 y 2005 unas 500 viviendas de nueva planta, a pesar de haber perdido 169 habitantes en el mismo plazo de tiempo<sup>[26]</sup>. La mayor parte de esas viviendas son residencias secundarias, como permiten conjeturar los datos del Censo de 2001 en el que ya figuraban registradas 603 viviendas secundarias (40,4 por ciento del total) y 854 personas como población vinculada por tener allí una segunda vivienda.

La Marina Occidental empieza a participar del mismo proceso, si bien con algo de retraso y con menos intensidad y contigüidad. También aquí es cuantioso el número de municipios que han incrementado su parque de segundas viviendas en los últimos diez años entre el 50 por ciento y el 100 por ciento (Val de San Vicente, Miengo, San Vicente de la Barquera, Ruiloba, Udías, Alfoz de Llorredo, Santa Cruz de Bezana), pero en muchos casos se trata de términos integrados en las áreas de influencia directa de las principales ciudades cántabras, Santander y Torrelavega, en las que el fenómeno presenta algunos matices y pautas diferenciales.



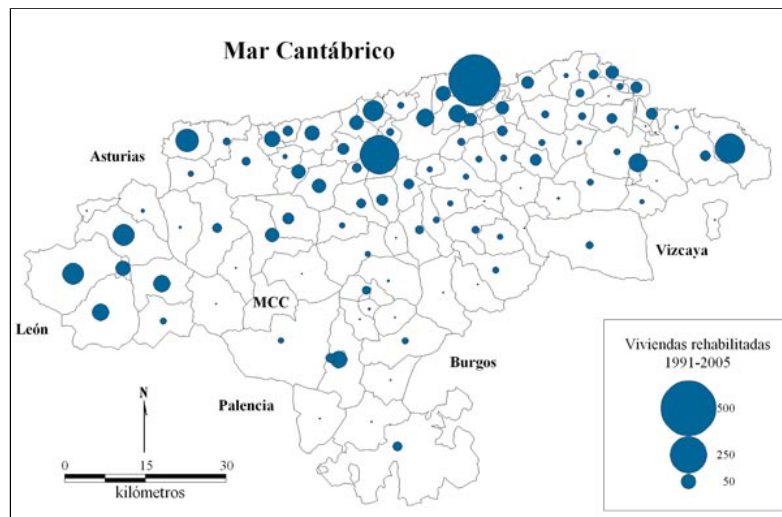
**Figura 7: Evolución reciente de las viviendas secundarias en Cantabria.**

Fuente: INE, Censo de Población y Viviendas, 2001. Elaboración propia.

El carácter periurbano de buena parte de la Marina Occidental es el que explica que, a pesar de la profusa construcción de nuevas viviendas[27], no sea infrecuente encontrar aquí municipios en los que se ha producido un decrecimiento del número de viviendas secundarias, que era muy importante con anterioridad (Suances). La explicación más razonable parece encontrarse en el cambio de uso de viviendas secundarias que se convierten en viviendas principales, como ocurre también, por otra parte, en algunos términos incorporados al área periurbana de Santander (Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo) e incluso en el propio Laredo y su entorno (Colindres) (Figuras 6 y 8).

Resulta muy elocuente desde esta perspectiva la forma en que están participando las áreas de montaña en el proceso de expansión de las viviendas vacacionales. También en ellas, en general, ha aumentado recientemente el volumen de viviendas secundarias y, aunque las cantidades en términos absolutos son muy reducidas, el incremento relativo alcanza muchas veces cifras elevadísimas porque se partía de cantidades previas muy pequeñas.

Por otra parte, el proceso de crecimiento del parque de viviendas secundarias es aquí bastante diferente del expuesto para las áreas litorales. Si en éstas el procedimiento fundamental está siendo la construcción *ex novo*, tanto en los espacios rurales como en los urbanos, en las áreas interiores de los valles medios y altos el patrón es la reutilización de las viviendas que han quedado vacías a raíz de la emigración masiva de los habitantes de estas comarcas, previa rehabilitación o sin ella (Figura 9).



**Figura 8. La rehabilitación de viviendas en Cantabria.**

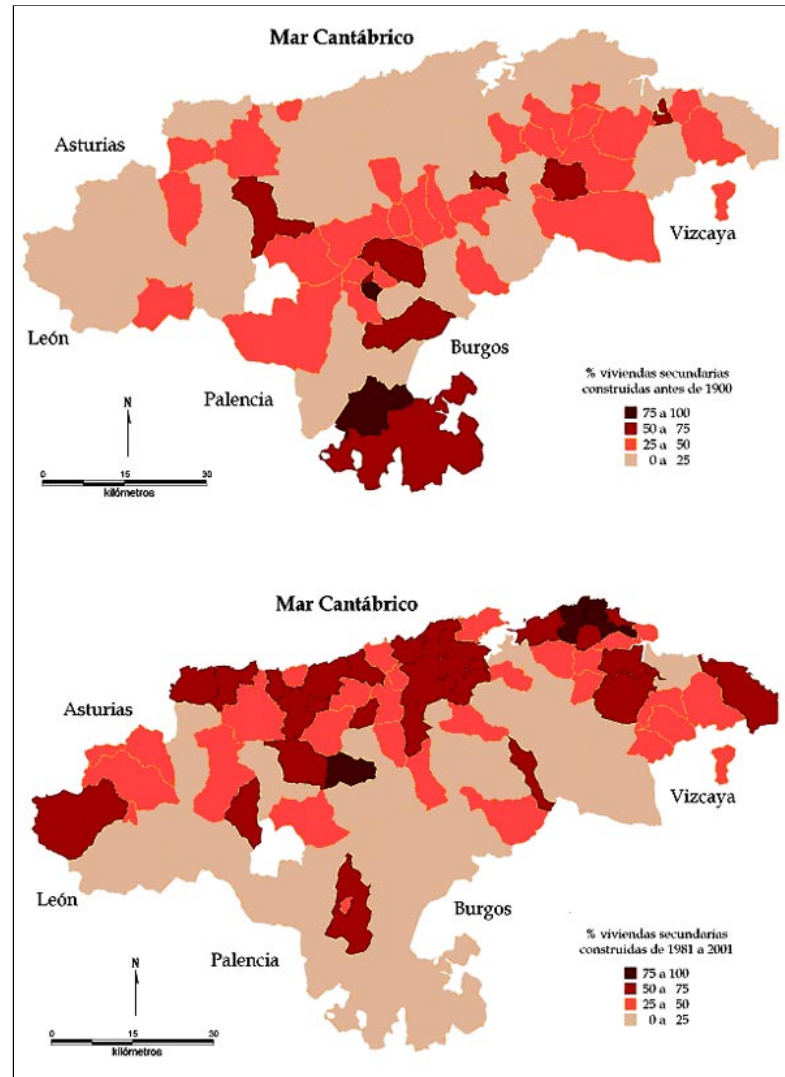
Fuente: Ministerio de Fomento, Estadística de Edificación y Vivienda. Elaboración propia.

No se puede soslayar que el condicionante fundamental es aquí la disponibilidad de viviendas vacías y desocupadas a causa de la mayor intensidad de los procesos de éxodo rural y pérdida de población permanente, cuando no verdadera despoblación, que han sufrido estas áreas montañosas, como es el caso de muchos municipios de Campoo, de Liébana y del valle del Nansa. Y ello, a pesar de la gran importancia que, como factor causal, tiene también la gran calidad ambiental y paisajística de estos espacios. En la mayor parte de los casos, las nuevas residencias secundarias no son nada más que las anteriores viviendas familiares permanentes, mantenidas y acondicionadas por los antiguos emigrantes y sus familiares que empiezan a practicar un “turismo residencial de retorno”. Sólo excepcionalmente, aunque cada vez con más frecuencia en las áreas mejor comunicadas y más accesibles, se trata de edificios más o menos antiguos adquiridos por nuevos “turistas” no vinculados anteriormente con estos espacios.

Buena prueba de lo anterior es la contrastada distribución territorial de las viviendas secundarias en función de la fecha de su construcción: la mayor parte de las existentes en las áreas rurales interiores corresponden a edificios levantados antes de 1950, incluso previos a 1900, en tanto que las edificadas a partir de 1980 tienen, salvo significativas excepciones en el entorno de Reinosa y de Potes, una localización preferentemente litoral, aunque no sea estrictamente

costera. El hecho adquiere mayor intensidad en las proximidades de las principales ciudades de la región y en el área de influencia de la aglomeración de Bilbao, delimitada por una isócrona de no más de media hora desde la metrópoli vasca (Figura 10).

La evolución reciente de las viviendas vacías constituye otra evidencia de la tendencia expuesta hasta aquí. En general, el número de viviendas desocupadas ha disminuido drásticamente en la mayor parte de la región, incluidas algunas áreas de montaña, puesto que muchas de las censadas en esta categoría en 1991 se han reconvertido ya en viviendas secundarias. Llama la atención, no obstante, el aumento de las viviendas desocupadas en algunas áreas bastante dinámicas y urbanizadas del litoral; posiblemente aquí se trate de viviendas nuevas adquiridas como inversión a las que aún no se ha dado ningún tipo de uso. Donde sí resulta lógica su proliferación es en algunas áreas de montaña, en particular en los Montes de Pas-Miera, porque aquí continúa aún el proceso de pérdida de población y porque se están censando como viviendas desocupadas un buen número de las “cabañas pasiegas”, que han dejado de tener el uso ganadero tradicional y están saliendo al mercado como segundas residencias.

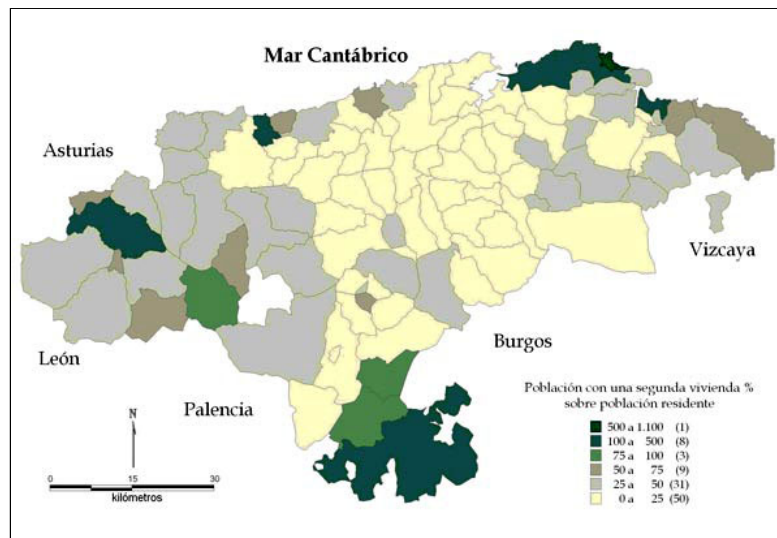


**Figura 9. Distribución de las viviendas secundarias en Cantabria según su fecha de construcción.**

Fuente: INE, Censo de Población y Viviendas, 2001. Elaboración propia.

Por una u otra razón, uno de los hechos más significativos tanto en las áreas litorales como en las del interior montañoso es la presencia de un voluminoso parque de viviendas desocupadas, dispuestas para transformarse en viviendas vacacionales en un futuro no muy lejano, lo que implica la continuidad del proceso de transformación de usos y de expansión del fenómeno residencial secundario.

Para explicar los procesos relativos a la compleja evolución del fenómeno, e incluso alguno de sus efectos, resulta más reveladora aún la consideración de la población vinculada[28]. Más allá del simple análisis de las tasas de vinculación generales, que en este aspecto resultan poco significativas porque las motivaciones de la vinculación pueden ser muy dispares, y observando los diferentes tipos de vinculación específica y su distribución territorial, resalta el contraste entre las áreas con predominio de población no residente vinculada sólo por motivos de trabajo, que funcionan como cuencas de empleo y áreas de movilidad laboral en las proximidades de los principales espacios urbanos, y las áreas con primacía absoluta de población no residente vinculada únicamente por el hecho de disponer allí de una segunda vivienda, generalmente de uso vacacional como recalca la definición censal.



**Figura 10. Importancia de la población vinculada por segunda residencia en Cantabria.**

Fuente: INE, Censo de Población y Viviendas, 2001. Elaboración propia.

Los porcentajes de población vinculada por segunda residencia sobre el conjunto de la población vinculada alcanzan sus valores más elevados en las áreas montañosas (Pesaguero en Liébana, Las Rozas de Valdearroyo, Pesquera, Valdeprado del Río y Valderredible en Campoo-Los Valles, Polaciones en Tudanca) y en algunos sectores del litoral (Noja, Bareyo) donde ésta es prácticamente la única forma de vinculación en algunos casos (Figura 11). Habida cuenta de que, por otra parte, se trata en general de áreas con escasa población residente habitual, el peso de la población vinculada por segunda residencia resulta abrumador ya que casi siempre multiplica varias veces a la población residente. Pero, asimismo, alcanza valores muy altos en el caso de algunos municipios litorales con importantes volúmenes de población residente.

Todos los datos manejados confirman que las comarcas del litoral oriental de Cantabria se están consolidando como un espacio residencial vacacional para un importante volumen de población procedente de otras regiones, en particular del País Vasco, como se deduce del análisis de las tasas de población vinculada por el uso de residencias secundarias[29].

En el área comprendida entre Castro Urdiales y Ribamontán al Mar residían de forma permanente en 2001 casi 84.000 personas y, además, estaban vinculadas a este territorio otras 87.000, 75.000 de las cuales (86 %) estaban vinculadas por disponer allí de una segunda vivienda. La tasa de vinculación de este territorio es 203,7 en tanto que la media regional se queda en 140,7. En algunos municipios esa tasa llega a alcanzar un valor extraordinario en este litoral, y muy por encima de los lugares del litoral mediterráneo más especializados en turismo residencial, como es el caso de Noja (1.140,2),

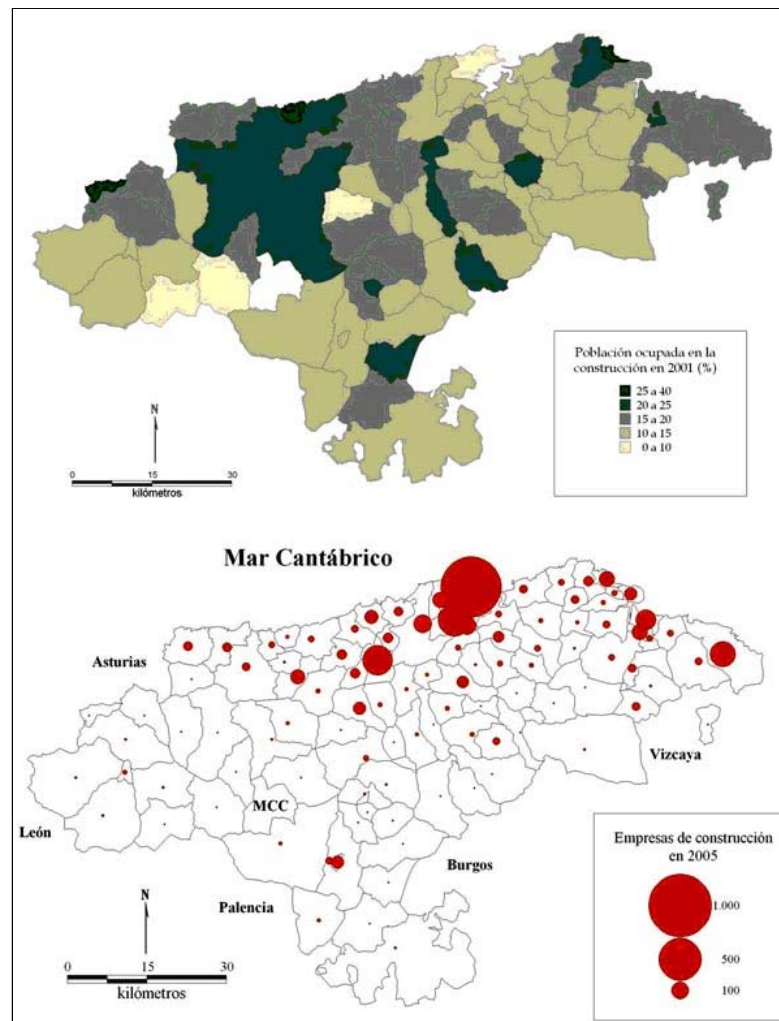
En la Marina Occidental, con un volumen de población residente superior, algo más de 124.000 habitantes en 2001 si incluimos la ciudad de Torrelavega, la población vinculada apenas llega a 36.000 personas, de las que buena parte, 15.000, están vinculadas por trabajo y otras 18.500 (51,2 %) por tener una segunda residencia en el área. En consecuencia, aquí la tasa de vinculación, 128,9, es inferior a la media regional y los contrastes intracomarcales mucho menores, siendo el valor más alto el del municipio de Comillas con 259.

De todas formas, y en todos los casos, se trata de valores que permiten afirmar con rotundidad que tanto unas como otras áreas, aun tratándose de territorios con dinámicas de muy distinto signo, son espacios que se empiezan a definir por su especialización en la función residencial vacacional, a causa del desarrollo turístico real en unos casos o por despoblación en otros.

### Los efectos socioeconómicos de la expansión residencial secundaria

De forma sintética, se han diferenciado cuatro tipos de impacto de las residencias secundarias en el territorio: demográficos, socioeconómicos, ambientales y territoriales, pudiendo ser cada uno de ellos, a su vez, positivos y negativos (López, 2003).





**Figura 11. El sector de la construcción en Cantabria: empleo y empresas.**

Fuentes: INE, Censo de Población y Viviendas, 2001, e ICANE, 2006. Elaboración propia.

Entre los efectos socioeconómicos que se han venido destacando, de forma casi unánime, se insiste en el incremento de la renta *per capita* y del nivel de vida de la población, la mejora de infraestructuras y servicios y la revitalización económica producida a través de la generación de empleo, como aspectos positivos. En el lado negativo se alude al carácter temporal de los puestos de trabajo generados, a la tendencia a la reducción de la variedad de actividades económicas, el incremento del precio del suelo, la concentración de los beneficios en una minoría social y las dificultades de integración de los residentes vacacionales en el tejido social, con su corolario de tensiones y conflictos.

El sector público también experimenta algunos efectos económicos: entre los positivos se ha resaltado, incluso en exceso, el acrecentamiento de los ingresos municipales, si bien, en contrapartida, los ayuntamientos afectados experimentan también la ampliación de sus gastos en nuevas infraestructuras y equipamientos, agravados por la temporalidad del uso de estas dotaciones.

Por lo que se refiere a la generación de empleo, en Cantabria es innegable el portentoso desarrollo que ha tenido el sector de la construcción, que se ha manifestado en un crecimiento importante del número de empresas dedicadas a esta actividad<sup>[30]</sup> (Figura 12). También se ha producido un notable aumento de la población activa ocupada en este sector: en el año 2000 la población activa de la construcción representaba el 10,7 por ciento para el conjunto español y un punto porcentual más para Cantabria; en el primer trimestre de 2008 los activos en la construcción son el 13,1 por ciento en España y el 14,1 por ciento en Cantabria.

Los valores son mucho más altos en las áreas rurales cántabras que han padecido más intensamente la pérdida de empleos tradicionales y que tienen una escasa diversificación productiva, incluso en aquellas en que apenas se han construido nuevas viviendas (Figura 12 y cuadro 5). Tal es el caso de los municipios de la comarca de los Montes de Pas, en alguno de los cuales la población ocupada en la construcción ha aumentado entre 10 por ciento y 20 por ciento de 1991 a 2001 (Delgado 2003). En otros muchos términos de Liébana, Campoo, el alto Besaya y el alto Asón, el incremento ha superado casi siempre el 5 por ciento. Además del empleo en el acondicionamiento y la rehabilitación de las viviendas desocupadas para su uso como segunda vivienda, la mayoría de los obreros son integrantes de cuadrillas que se desplazan a trabajar a los espacios del litoral, próximos o menos próximos, donde se está produciendo el "boom" constructivo.

Sin embargo, pese a que los mayores porcentajes de incremento corresponden a las comarcas montañosas, la mayor proporción de activos en la construcción se encuentra en las áreas donde se está construyendo el mayor número de viviendas o en las comarcas aledañas. En algunos de esos términos las personas empleadas en la construcción llegan a representar más de la cuarta parte de la población activa en estos momentos.

**Cuadro 5**  
**Evolución del empleo en el sector de la construcción**

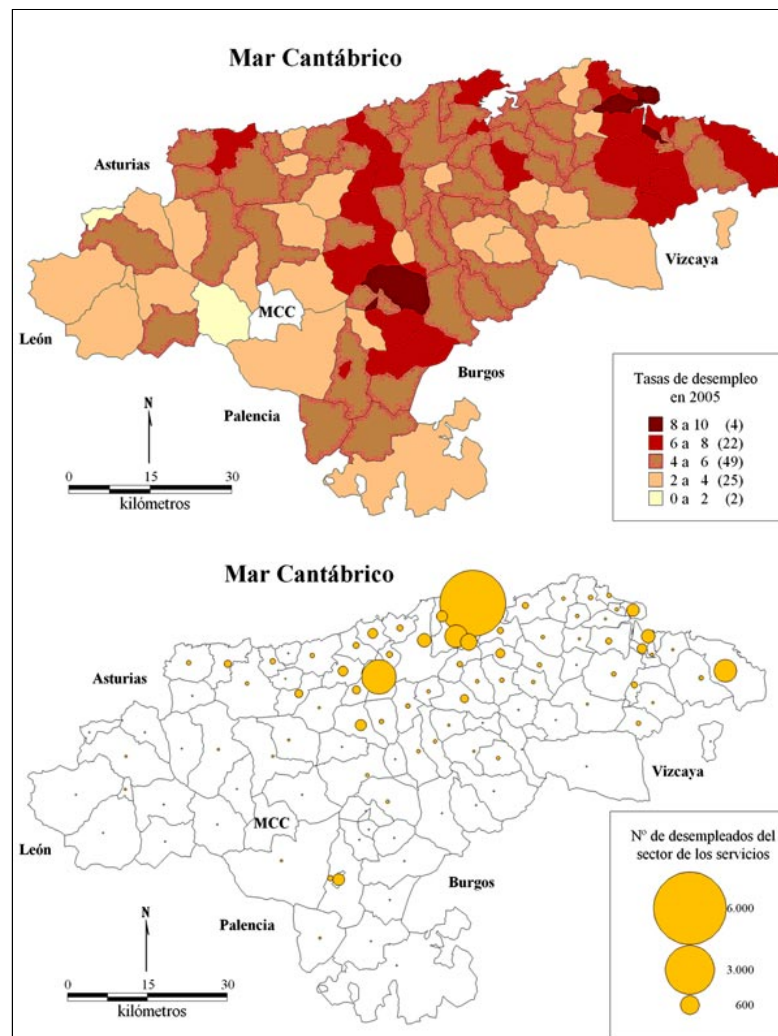
Año	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Variación 2000-2007

Cantabria	Activos	25.800	26.900	29.500	30.400	31.200	32.500	36.450	36.525	10.725	41,6%
	Parados	2.000	1.300	1.700	1.700	2.800	1.900	1.200	1.450	-500	-27,5%
	Ocupados	23.900	25.600	27.800	28.800	28.500	30.575	35.250	35.050	11.150	46,6%
España	Activos	1.920.400	2.055.300	2.189.300	2.312.400	2.462.400	2.509.200	2.704.575	2.880.725	960.325	50,0%
	Parados	197.700	179.100	209.200	210.700	209.200	151.900	161.675	183.400	-14.300	-7,2%
	Ocupados	1.722.700	1.876.200	1.980.200	2.101.700	2.253.200	2.357.225	2.542.925	2.697.350	974.650	56,6%

Fuente: INE, *Encuesta de Población Activa*. Elaboración propia.

Como ya se ha apuntado en otras ocasiones (Delgado *et alii*, 2005), si se tiene en cuenta que, muchas veces, tanto las empresas constructoras como la mano de obra pueden proceder de áreas exteriores, la incidencia de la expansión de las viviendas secundarias en materia de empleo y de actividad económica resulta más bien limitada y temporal. Por ese motivo cabría preguntarse qué tipo de empleos serán la alternativa a estos puestos de trabajo cuando, como está empezando a suceder, cese el auge constructivo y se reduzca el volumen de las obras, habida cuenta de la constatada escasez de incidencia del fenómeno en la generación de empleos en otros sectores, ni siquiera en el de los servicios [31] (Figura 13).

Se atribuye también capacidad como generador de crecimiento económico a los beneficios obtenidos por los particulares por venta de terrenos para la construcción de nuevas viviendas y de edificios antiguos para su reutilización. Aunque no se pueda negar la existencia de estos beneficios, sí se puede dudar de sus efectos positivos en la dinamización económica del territorio si, como sucede muchas veces, no se reinvierten en el propio territorio o pasan a engrosar las rentas de personas que no residen ya en los espacios de los que son oriundos, ellos o sus ascendientes. Por otro lado, las mayores ganancias suelen corresponder a los promotores inmobiliarios y a las empresas constructoras, generalmente no radicadas en el territorio sobre el que actúan. Por el contrario, uno de los efectos colaterales constatados del aumento del consumo de suelo y de edificios para rehabilitar es el encarecimiento del precio del suelo y, en consecuencia, del de la vivienda para la población residente habitual.



**Figura 12. Distribución territorial del desempleo en Cantabria en 2005.**

Fuente: ICANE, INEM y Servicio Cántabro de Empleo. Elaboración propia.

El informe sobre los *Cambios en la Ocupación del Suelo en España* (2006), en el capítulo dedicado a Cantabria, afirma que las *zonas urbanas* han sido las que han experimentado un mayor crecimiento en términos absolutos, 879,9 ha entre 1987 y 2000 (9,9 %) y que es en la franja costera donde se ha producido el mayor aumento de zonas urbanizadas como consecuencia de la expansión de las ciudades y de la actividad turística.

Coincidiendo en términos generales con el informe anterior, los datos del Ministerio de Fomento (Estadísticas de Edificación y Vivienda), avalan que, entre 1991 y 2006, la construcción de viviendas ha consumido en Cantabria una superficie superior a quince millones de metros cuadrados, que representa el 90 por ciento del total de la superficie construida en ese plazo de tiempo. La mayor parte de esa superficie (60,7 %), más de nueve millones y medio de metros

cuadrados, ha sido edificada entre 2000 y 2006. Por otro lado, el precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre ha aumentado en Cantabria 145,2 por ciento de 1995 a 2004, mientras que en el conjunto español lo hacía en 148,0 por ciento, de acuerdo con los datos proporcionados por el Ministerio de Vivienda.

Como ha quedado sobradamente demostrado, estas fórmulas de desarrollo inmobiliario sólo producen beneficios a corto plazo, durante la compra de suelo, la construcción y la venta de las viviendas, pero, terminado este ciclo, apenas generan después nuevas fuentes de ingresos, ni para los particulares ni para las finanzas municipales, excepto los exiguos gastos que hagan los nuevos residentes temporales.

Está también suficientemente comprobado que no induce un verdadero desarrollo de las actividades turísticas propiamente dichas, entendidas como actividades productivas generadoras de un dinamismo socioeconómico, y que en las áreas con una monofuncionalidad residencial más acusada puede tener un efecto contraproducente ya la oferta turística complementaria es muy escasa, de manera que puede afirmarse que apenas tiene efecto multiplicador en las economías locales.

Por el contrario, los municipios más afectados experimentan a medio y largo plazo un grave incremento de los gastos en dotaciones y servicios (agua, alcantarillado, basuras, limpieza, mantenimiento de infraestructuras viarias, etc.) para las áreas donde se ubican las nuevas construcciones, muchas veces distantes de los núcleos de población existentes; áreas que presentan grandes déficits de urbanización, en las que “se urbaniza sin hacer ciudad” y que, pese al sarcasmo inconsciente que implica muchas veces la denominación, reciben el nombre genérico de “urbanizaciones”. En ocasiones, las corporaciones municipales se encuentran dramáticamente comprometidas para atender las nuevas demandas de algunos recursos básicos, como viene ocurriendo desde hace unos años con el suministro de agua en Castro Urdiales y su entorno y, en general, en toda la Marina Oriental de Cantabria.

### Urbanización vacacional, planeamiento urbanístico y desorganización del territorio

Desde una perspectiva territorial propiamente dicha se suele contraponer el efecto beneficioso que puede tener la reconstrucción y rehabilitación de viviendas y la valorización del entorno y del patrimonio ecocultural a un elevado número de impactos negativos: transformación acelerada de los usos del suelo, desordenación del territorio, degradación ambiental y paisajística, apropiación individual de espacios públicos y privatización del paisaje, consumo abusivo de recursos, entre ellos de agua y de suelo, etc. En cualquier caso, las diferentes formas de producirse el fenómeno, que es intrínsecamente heterogéneo, tienen distintas consecuencias sobre la dinámica espacial y causan en los territorios afectados impactos dispares, cuando no opuestos, en función de la intensidad del proceso, de la tipología edificatoria y de la forma de integración de las nuevas construcciones en el modelo de poblamiento preexistente, lo que, al superponerse a las disimilitudes previas, contribuye a aumentar aún más los contrastes y desequilibrios territoriales.

Entre los factores propulsores de la expansión de la función residencial secundaria se ha indicado repetidamente el atractivo que representa para las administraciones locales, poco solventes en general, el potencial aumento de sus ingresos por la concesión de licencias para nuevas construcciones, en particular en los pequeños municipios rurales. No resulta fácil para muchos ayuntamientos evitar caer en la tentación de lo que se ha denominado el “urbanismo de improvisación y tolerancia”, facilitando la actividad inmobiliaria para satisfacer la demanda masiva de suelo, sin un adecuado planeamiento y sin considerar las repercusiones sobre su futuro urbanístico y turístico, que queda hipotecado. Se trata de un hecho que, aunque en menor escala que en las áreas del litoral mediterráneo, se repite aquí cada vez con mayor frecuencia y origina especulación inmobiliaria, irregularidades, prácticas discutibles, cuando no delictivas, y conflictos que, además de ser denunciados de continuo por diferentes organizaciones políticas, sociales y ecologistas, han empezado a dirimirse ante los tribunales<sup>[32]</sup>.

Como ha afirmado recientemente O. Nel-lo, al igual que en el conjunto español, y quizás aún en mayor medida en el caso de Cantabria, el principal problema de la expansión urbanística actual “no yace en lo adjetivo -la corrupción-, sino en lo sustantivo -el modelo de ocupación del territorio-. ...Y esto acontece, en buena parte de los casos, de forma perfectamente legal...”<sup>[33]</sup>, pero con una absoluta falta de visión territorial.

Como en otras regiones españolas, también en Cantabria la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico han llegado tarde. La construcción de viviendas secundarias, y el turismo vinculado a ellas, han sido considerados como uno de los principales factores de crecimiento económico, si no el único en algunos casos, por lo que se han elaborado planes cuyo principal objetivo es impulsar la expansión inmobiliaria, se ha adoptado una actitud tolerante con las irregularidades, se ha legalizado casi todo y, cuando ello no es posible, se ha dilatado *ad infinitum* la demolición de lo ilegalmente construido.

Entre otras razones porque los instrumentos de ordenación del territorio en la Comunidad Autónoma de Cantabria son muy escasos y recientes. Se trata, en primer lugar, de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, promulgada en junio de 2001, cuyo objetivo es la regulación de la actividad urbanística y de los instrumentos de ordenación territorial y uso del suelo. En segundo lugar, aunque afecte sólo a una parte del territorio regional, hay que mencionar el Plan de Ordenación del Litoral (POL) aprobado en 2004, que atañe a las comarcas en las que está teniendo mayor incidencia la construcción de viviendas, en general, y de vivienda vacacional, en particular<sup>[34]</sup>. Por último, en mayo de 2006 (Decreto 57/2006) fueron publicadas las Normas Urbanísticas Regionales, que han sido anuladas por el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria (TSJC) porque el Ejecutivo no sometió a información pública la Evaluación de Impacto Ambiental. Con esta sentencia, un total de veintinueve municipios, que representan un tercio del territorio regional, carecen de criterios urbanísticos básicos para regular la construcción dado que dichas normas hubieran sido de aplicación directa allí donde no existía plan general o normas subsidiarias.

Así pues, con sólo dos instrumentos básicos, en Cantabria, en este aspecto, queda todavía mucho por hacer, como se ponía de manifiesto en las promesas realizadas en la campaña de las elecciones autonómicas y municipales de mayo de 2007<sup>[35]</sup>.

Aunque el POL ha sido valorado positivamente, en general, también se reconoce de forma casi unánime que ha llegado demasiado tarde, cuando ya estaba muy avanzada la urbanización de buena parte de los espacios litorales, dado que desde que entró en vigor la Ley de Costas de 1988 se ha permitido una política de ocupación descontrolada del litoral cántabro<sup>[36]</sup>. Una situación que el POL, calificado como un instrumento de ordenación urbanística y de infraestructuras pero de escasa eficacia contra la especulación, parece que apenas podrá modificar ya que excluye los terrenos que ya eran urbanos, urbanizables y tenían aprobado previamente un plan parcial. En este sentido, las dilaciones que sufrió por diversos motivos la elaboración del POL, como ocurre en casi todos los casos similares, aceleró la especulación y las actuaciones de recalificación de terrenos que pasaron a ser urbanos antes de su aprobación. No obstante, y pese a que el POL no tiene un carácter excesivamente restrictivo, es indiscutible que sí establece una normativa reguladora de las actuaciones urbanísticas e impone notables limitaciones sobre la construcción en el litoral, lo que ha provocado la oposición de algunos municipios costeros y, especialmente, del Partido Popular, que llegaron a presentar un recurso de inconstitucionalidad contra el POL<sup>[37]</sup>.

La dotación de normativa de ámbito regional no ha acabado con la resistencia de las administraciones locales a elaborar los planes correspondientes a su escala. Así, la Ley del Suelo en 2001 daba un plazo de cinco años desde su entrada en vigor para que los municipios acomodaran sus planes generales de urbanismo a las nuevas disposiciones; agotado el período de adaptación, sólo dos municipios han culminado este proceso: Santillana del Mar en el litoral y Potes en la comarca montañosa de Liébana. La renuencia, en este caso, parece encontrar explicación en el hecho de que los municipios deben desclasificar como urbanos suelos que ya no cumplen los requisitos que establece la Ley del Suelo cántabra. En situación parecida se encuentran las localidades que tienen que adaptar su normativa urbanística al Plan de Protección del Litoral.

Una circunstancia que, a juicio de los sectores implicados, está generando inseguridad jurídica<sup>[38]</sup>. También la asociación ecologista ARCA (Asociación para la Defensa de los Recursos Naturales de Cantabria) ha denunciado esta situación de inseguridad jurídica, puesta de manifiesto por la frecuencia con que se produce la anulación judicial de instrumentos municipales de ordenación urbana (normas y planes) y se emiten sentencias de derribo de viviendas construidas ilegalmente. Entre las causas fundamentales, ARCA destaca la resistencia de los municipios a adaptarse a la nueva normativa regional y el “bloqueo general del planeamiento”<sup>[39]</sup>.

Y son precisamente los términos municipales con mayor presión constructora los que parecen ofrecer más resistencia y oposición a la elaboración, revisión y actualización de sus instrumentos y figuras de planeamiento urbanístico[40].

Sirvan como ejemplo algunos casos significativos. Como el de Cabezón de la Sal, donde se han construido 1.062 viviendas de nueva planta entre 1990 y 2005 (42,8 del censo de viviendas de 1991) sin sustituir las Normas Subsidiarias de 1995 por un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU en adelante). O el de Cartes, un municipio convertido en área de expansión de Torrelavega, cuyo parque de viviendas ha crecido un 199,8 por ciento en el período referido antes (1.648 nuevas viviendas) y que empieza a plantearse ahora la elaboración de un plan teóricamente restrictivo. Un caso similar al de Los Corrales de Buelna, donde han transcurrido casi 10 años entre la adjudicación de la revisión del PGOU y la aprobación de su envío a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU), tiempo en el que se han construido más de 1.000 viviendas (casi 1/3 de las censadas en 1991)[41]. El espectacular crecimiento inmobiliario del municipio de Piélagos (6.917 viviendas construidas entre 1990 y 2005, que representan el 205,6 por ciento de las existentes en la primera fecha) se ha realizado sin hacer la imprescindible actualización de su PGOU, con las catastróficas consecuencias que se expondrán más adelante[42]. Y lo mismo puede decirse de Camargo, un municipio periurbano de Santander en el que se han construido en los quince años de referencia unas 4.700 viviendas, el 71 por ciento de su parque en 1991, y cuya población ha pasado de poco más de 20.000 a casi 30.000 habitantes en el mismo tiempo[43].

Laredo ha sido el municipio pionero y emblemático de Cantabria en la construcción de vivienda vacacional y, aunque seguido muy de cerca hoy por Noja y Castro Urdiales, continua siendo el que tiene un parque más voluminoso de este tipo de viviendas. Es cierto que el crecimiento reciente de su parque inmobiliario ha sido muy moderado (955 viviendas entre 1990 y 2005, 6,8 por ciento más respecto a la fecha inicial), pero no deja de resultar sorprendente que no haya revisado su planeamiento desde 1988, año en que entró en vigor un PGOU que ponía el acento, precisamente, en un crecimiento basado en las viviendas vacacionales en detrimento de las viviendas principales, cuya escasez constituye en la actualidad un problema importante, como denunciaba recientemente la prensa regional[44].

La disponibilidad de un plan urbanístico actualizado tampoco es muchas veces garantía suficiente, porque buena parte de la normativa y planes aprobados se basan en políticas expansivas que impulsan procesos de urbanización por encima de lo razonable y que, en algunos casos, pueden calificarse de verdadero “fraude de ley” o, cuando menos, ser consideradas como una aberrante deformación de la finalidad teórica que pudiera tener la planificación territorial. Así, la verdadera devastación del territorio suele realizarse dentro de la más estricta legalidad, pudiendo llegar a ser el planeamiento un eficaz instrumento de depredación del territorio y de incitación al consumo irracional de suelo para uso residencial[45].

Aunque menos espectaculares que en otras regiones españolas, que tienen una presión urbanística más fuerte, también en Cantabria numerosos términos municipales del litoral y del interior están elaborando planes urbanísticos descomedidos, casi siempre vinculados a la construcción de viviendas vacacionales. Bastantes de estos PGOU desmesurados, entre los que se encuentran los de algunos de los municipios que ya están teniendo mayor crecimiento edificatorio, están siendo anulados por sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, como sucede, entre otros, con los de Alföz de Lloredo, Santa Cruz de Bezana, Polanco, Bareyo o Colindres.

El proyecto de PGOU del municipio de Santa Cruz de Bezana contemplaba la construcción en los próximos ocho años de 11.000 viviendas en bloques de cuatro alturas y bajo cubierta, que modificarían radicalmente la tipología edificatoria existente y permitirían duplicar la población residente, que estos momentos es de unos 10.500 habitantes. Como es de suponer, por la diferencia entre las cifras de viviendas proyectadas y de población prevista, buena de parte de esas viviendas se destinarían a segundas residencias, como ha venido ocurriendo hasta ahora[46].

El PGOU que se está redactando en Liendo, un municipio situado entre Castro Urdiales y Laredo que ha tenido hasta ahora un crecimiento inmobiliario moderado (288 viviendas desde 1991, 71,6 %), tiene prevista la construcción de 1.131 viviendas nuevas, alegando como justificación el potencial turístico de su territorio en relación con el vecino Laredo, respecto al que se encuentra muy rezagado.

Uno de los efectos de la aplicación del Plan de Ordenación del Litoral ha sido el desplazamiento de la presión constructora de viviendas secundarias hacia las áreas próximas no afectadas directamente por las limitaciones impuestas por el POL, como se ha expuesto antes en el caso del valle medio del Asón. Es eso lo que explica en gran medida que muchos municipios bien situados, accesibles desde el litoral y con reservas de suelo a precios más bajos, que hasta ahora no habían sufrido la “fiebre” urbanizadora, empiecen a diseñar e incluir en su planeamiento proyectos que, a su escala y en sus circunstancias, podríamos calificar de excesivos.

En una ubicación intermedia entre el litoral y el área montañosa de los valles pasiegos, en Liérganes también se está redactando un PGOU que contempla la construcción de un campo de golf de dieciocho hoyos y una urbanización de 200 viviendas, además de otras 250 viviendas sociales y una zona industrial [47]. Asimismo, el ayuntamiento de Penagos, situado junto al Parque de la Naturaleza de Cabárceno, tiene prevista la inclusión en el PGOU, cuya elaboración se ha adjudicado recientemente, del proyecto de construcción de un campo de golf de dieciocho hoyos y 200 viviendas unifamiliares en su entorno; viviendas de segunda residencia como es de suponer[48]. Un caso similar al de Mazcuerras, junto a Cabezón de la Sal, donde se proyectaba incluir 1.200 viviendas y un campo de golf en su futuro PGOU.

Algunos de los proyectos de planes urbanísticos en proceso de elaboración estimulan el crecimiento inmobiliario afectando negativamente, incluso, a espacios naturales protegidos. Tal es el caso del PGOU de San Vicente de la Barquera, donde se ha elaborado un proyecto que, en contra de una sentencia de 1999 del Tribunal Supremo, “resucita” el Plan Parcial de Santa Marina, que plantea la construcción de 350 viviendas y un hotel de lujo dentro de un espacio natural protegido, el Parque Natural de Oyambre[49]. En este Parque Natural estaba prevista, asimismo, la construcción de 3.000 viviendas en Boria, una zona de especial protección ecológica.

La amenaza se cierne, asimismo, sobre el la Reserva Natural de las Marismas de Santoña y Noja[50]. Recientemente el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria ha vuelto a anular la licencia de obras concedida en 1997 por el Ayuntamiento de Argoños para construir 91 viviendas unifamiliares al considerar que es contraria al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de las Marismas de Santoña y Noja, que califica esa parcela de uso intensivo, lo que excluye usos edificatorios y aprovechamientos urbanísticos en la misma[51].

Igualmente, es también víctima del acoso urbanístico el Parque Natural de Liencres, donde la Comisión Regional de Urbanismo aprobó en 2002 la construcción de 123 chalets[52]. En febrero de ese mismo año se inició una campaña en defensa del Parque Natural para tratar de frenar la destrucción de la ladera norte del monte de La Picota, que forma una unidad paisajística y ecológica con él; los planes para La Picota incluían la urbanización de una superficie de 200.000 metros cuadrados.

El nuevo PGOU de Miengo incluye la ampliación del campo de golf del Abra del Pas en 70.000 metros cuadrados, la modificación de la línea de acantilados en Cuchía y la propuesta de calificar como suelo urbano una parcela incluida dentro de los 100 metros de protección que la Ley de Costas establece como dominio público marítimo-terrestre, donde, además, se encuentra un edificio con sentencia de demolición en firme.

La asociación ecologista ARCA ha denunciado recientemente la aprobación de la delimitación de suelo urbano de Udías, un pequeño término municipal muy próximo a la costa en la Marina Occidental y con muy poca actividad constructora hasta ahora (entre 1991 y 2005 sólo se han construido 66 viviendas de nueva planta), por incumplir los requisitos exigidos por la Ley del Suelo. La aprobación se produjo cinco meses después de que la CROTU denegara la aprobación de su proyecto de PGOU, a pesar de lo cual el ayuntamiento comenzó a conceder licencias para construir viviendas. El Tribunal Superior de Justicia de Cantabria ha confirmado la ilegalidad de aquel PGOU, que preveía un crecimiento del parque de viviendas proporcionado a un incremento de población desde los 900 habitantes que ahora tiene a 25.000 dentro de seis años.

En situación parecida se encuentra Colindres, con un PGOU anulado, a pesar de lo cual el municipio ha continuado concediendo licencias de construcción,



olvidando la legalidad vigente. En el municipio de Bareyo, un proyecto urbanístico para construir cientos de viviendas y campos de golf, entre la localidad de Ajo y la ría de Castellanos, ha sido igualmente denunciado por el incumplimiento de las directrices del POL (Figura 14).



**Figura 13. “Urbanizaciones” de residencias secundarias en el Cabo de Ajo (Bareyo).**  
Fotografía: Google Earth, 2007.

Aunque casi siempre los casos de planeamiento “depredador” se encuentran en el nivel local, es posible encontrar algunos ejemplos a escala regional a través de la aplicación de normas e instrumentos singulares que, a veces, aunque no fuera esa su finalidad primigenia, son utilizados como fórmulas alternativas, para actuar al margen del planeamiento pero dentro de la más estricta legalidad, a las que algunos movimientos ecologistas han calificado de “especulación por ley”.

En la Comunidad Autónoma de Cantabria estas fórmulas especiales se corresponden con la figura de los *Proyectos Singulares de Interés Regional* (PSIR) incorporada en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria con el objetivo explícito de proporcionar al Gobierno autónomo una herramienta que le permita garantizar la culminación de los proyectos que tengan un alto interés público, en el caso de que exista conflicto con el ayuntamiento o ayuntamientos afectados[53]. No obstante, parece claro que también pueden ser utilizados para escapar al posible bloqueo derivado de esos conflictos y para eludir las servidumbres que imponen los cauces urbanísticos ordinarios, porque su aprobación requiere muchos menos requisitos legales que los planes urbanísticos convencionales[54].

Uno de los más polémicos ha sido el proyecto de PSIR de Ribamontán al Mar, en el litoral oriental y en las proximidades del área urbana de Santander, donde una promotora privada pretendía construir dos campos de golf, 2.500 viviendas, un club social, una escuela de golf, un centro de talasoterapia, un centro hípico, residencias, hoteles y otros equipamientos, ocupando cinco millones de metros cuadrados en el entorno de la playa de Langre. Tras conocerse estos planes a través de la prensa, desde el propio Gobierno Regional se negó la tramitación del proyecto. Como colofón, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha solicitado al consistorio de Ribamontán al Mar la retirada de este proyecto de su PGOU.

Hasta ahora no se han producido en Cantabria casos importantes de actuaciones urbanísticas decididamente ilegales y delictivas similares a las que, desgraciadamente, han adquirido un protagonismo estelar en otras regiones españolas. La llamada “corrupción urbanística” apenas ha tenido presencia significativa, salvo algunas denuncias realizadas en el contexto de la campaña electoral de mayo de 2007 a partir de sospechas e indicios, hasta el momento sin concreción legal, por lo que cabe recelar que se ha tratado fundamentalmente de un intento de instrumentalización política del urbanismo.

Lo que sí ha sido relativamente frecuente son las prácticas irregulares, propiciadas por el retraso en el deslinde del litoral y por la carencia de planeamiento, y la comisión de infracciones consistentes generalmente en la concesión de licencias de obra ilegales por parte de ayuntamientos sin planes urbanísticos aprobados, o anulados judicialmente, que tratan de poner en práctica una política de hechos consumados. Los ya mencionados de Colindres y Udías son buenos ejemplos, pero no son los únicos. Y, aunque la mayoría de los casos se refieren a urbanizaciones de segunda residencia en los municipios costeros, tampoco el área litoral tiene la exclusividad en esta problemática, que se va extendiendo a las comarcas montañosas interiores[55].

En muchas ocasiones estas situaciones tienen su origen en las discrepancias, cuando no verdadera descoordinación, entre las diferentes instancias administrativas con competencias en la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico. La manifestación más evidente de estos hechos es la frecuencia, cada vez mayor en Cantabria, que tienen los denominados “conflictos urbanísticos”. Conflictos que, además de reflejar el carácter codicioso de las instancias que elaboran proyectos de uso irracional y abusivo del territorio, son una muestra del buen y sano funcionamiento de la descentralización jerarquizada de competencias, que establece garantías y cautelas para velar por los intereses públicos generales por encima de los privados y particulares, lo que podríamos considerar como una especie de “salvaguardia de la legalidad urbanística”. Por eso se trata de conflictos que están presentes en todas las escalas territoriales y niveles administrativos.

En ocasiones son conflictos entre organismos infralocales y locales, como es el caso de la oposición de varias pedanías a algunas actuaciones urbanísticas del ayuntamiento de Castro Urdiales, principalmente a la construcción de la urbanización Residencial San Pelayo, de 240 viviendas unifamiliares y bifamiliares, en el área de Santullán por parte de la empresa Sacyr Vallehermoso[56].

Más frecuentes y numerosos aún son los conflictos entre organismos locales y regionales, las instancias que tienen atribuidas la mayor parte de las competencias en ordenación y planeamiento, generados casi siempre por el incumplimiento local de la normativa de rango superior.

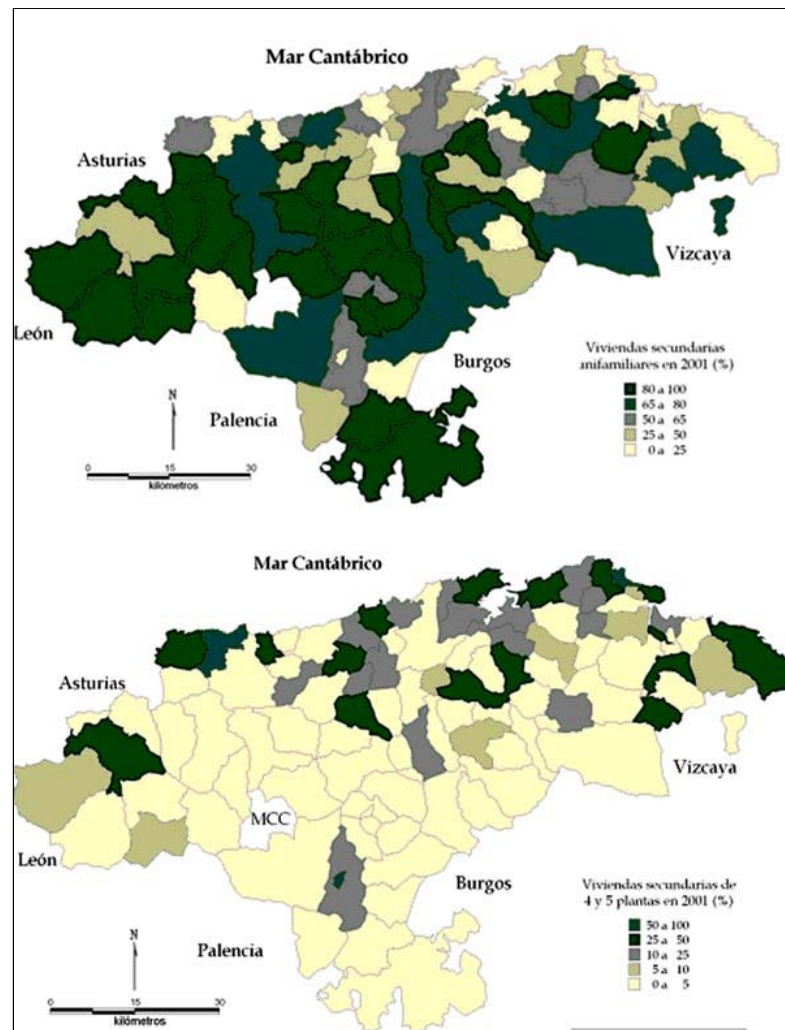
Sin duda, el más emblemático es el que se ha suscitado recientemente por la construcción en el municipio de Piélagos de una urbanización de 400 viviendas promovida por la empresa Fadesa y ubicada en el entorno del monte de La Picota y frente al Parque Natural de Liencres. El Ayuntamiento de Piélagos, sobre el que ya recaían cuatro sentencias de derribo de otras tantas urbanizaciones, aprobó en marzo de 2004 el Plan Parcial del Alto del Cuco, inmediatamente antes de que se aprobara definitivamente el POL que, en su primera redacción, protegía cómo área de interés paisajístico los terrenos que eran objeto del plan parcial. Terrenos que, por otra parte, estaban clasificados como urbanizables en el PGOU de 1986, revisado en 1993, y disponían de un informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, que, posteriormente, se manifestó contraria a la urbanización en la CROTU[57].



**Figura 14. Impacto paisajístico de la expansión residencial en el municipio de Piélagos (Mortera, Mompía-Alto del Cuco).**  
Fotografía: Google Earth, 2007, y Carmen Delgado.

En respuesta a los recursos interpuestos por la asociación ecologista ARCA y el Gobierno de Cantabria, el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, basándose en un informe pericial negativo a la urbanización, calificada de “intervención traumática”, emitió a principios de abril de 2007 una sentencia de anulación del Plan Parcial del Alto del Cuco “por su impacto brutal sobre el paisaje” (“una dentellada al monte”) y por vulnerar la Ley del Suelo de Cantabria (Figura 15). Inmediatamente el Gobierno regional solicitó la ejecución provisional de la sentencia del TSJC con el objetivo de parar las obras y evitar que el consistorio concediera nuevas licencias[58].

La sentencia que revoca el Plan Parcial del Alto del Cuco eleva a casi 1.300 las viviendas que han sido declaradas ilegales en Cantabria desde 1992, cuando el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad dictó su primera orden de derribo, la de 144 apartamentos construidos en la playa de La Arena en Arnuero; pasados quince años, esa urbanización sigue en pie, como todas las demás puesto que ninguna de las sentencias de demolición se ha ejecutado aún[59].



**Figura 15. Las tipologías edificatorias de las viviendas secundarias en Cantabria.**

Fuente: INE, Censo de Población y Viviendas, 2001. Elaboración propia.

Las formas en que se está llevando a cabo el proceso de expansión urbanística y residencial está provocando importantes efectos sobre el paisaje que, en bastantes ocasiones, llegan hasta la producción de nuevos paisajes estandarizados, frutos despersonalizados de la especulación inmobiliaria, y, en muchas más, consisten, como mínimo, en la alteración y desarticulación de los paisajes construidos por las colectividades sociales que han ocupado y aprovechado el territorio a lo largo de siglos. Porque, como ha sido destacado en otros estudios, la presión urbanística de la vivienda secundaria provoca también una profunda transformación de los usos residenciales al originar, entre otros efectos, el aumento del número de viviendas principales, alterar el tejido social y económico y modificar la estructura del poblamiento y la morfología del hábitat de las comarcas afectadas.

Las desigualdades en cuanto a los factores que están estimulando la difusión territorial de las segundas viviendas, y en cuanto a la forma, el espacio y el tiempo en que el proceso está teniendo lugar, son los principales condicionantes de las distintas tipologías constructivas empleadas y, en consecuencia, del desigual impacto paisajístico que tienen unas y otras.

El modelo más generalizado en todos los espacios afectados por el fenómeno es el de la vivienda unifamiliar en edificios de escasa altura, de una a tres plantas, ya sea aislados ya en pequeñas “urbanizaciones” de unas pocas decenas de viviendas como máximo. Es la tipología denominada de *baja densidad* predominante tanto en el litoral como en el interior, con preferencia en los espacios rurales, en particular en aquellos en que buena parte de las viviendas secundarias corresponden a las antiguas viviendas familiares principales, acondicionadas y rehabilitadas para esta nueva forma de uso (Figura 16).

En las periferias urbanas, en las áreas turísticas del litoral y, en mayor medida aún, en las que tienen ese doble carácter, donde el predominio corresponde a las viviendas secundarias de reciente construcción, los precios del suelo son más altos y también más elevados costes de construcción. Ello explica, hasta cierto punto, la importancia que van adquiriendo aquí otras tipologías casi desconocidas hasta ahora. Se trata, cada vez con mayor frecuencia, de bloques de media altura que albergan un reducido número de viviendas secundarias. Solamente en los municipios urbanos y litorales, donde las viviendas secundarias tienen un carácter más masivo, alcanza mayor importancia la edificación en bloques de mayor altura y un elevado número de viviendas.

Desde la perspectiva de la afectación del paisaje es imprescindible diferenciar con claridad las secuelas provocadas por la reciente construcción masiva de nuevas residencias secundarias en las áreas litorales de las causadas por la rehabilitación de antiguas viviendas permanentes en las áreas interiores montañosas, al menos en Cantabria y hasta el momento.

En el primero de los casos, el proceso se está manifestando en la sustitución de la trama tradicional por otra, desordenada e incoherente, impuesta por la actividad constructora, a partir de la consolidación de nuevos núcleos, *urbanizaciones o poblados*, como los denominan algunos habitantes autóctonos, unas veces alejados de los pueblos, aldeas y barrios existentes, otras veces intercalados entre ellos, ahogándolos y compactándolos y, en todos los casos, siendo poco respetuosos con las formas del poblamiento y hábitat autóctonos y produciendo grandes impactos sobre el paisaje<sup>[60]</sup>. Lo que no debe extrañar porque las actuaciones constructivas son fruto, casi siempre, de promociones inmobiliarias foráneas y destinadas a satisfacer una demanda de origen urbano poco interesada en el medio rural al que se vincula, cuando no absoluta y voluntariamente desconocedora del mismo.

En las áreas litorales de Cantabria la desarticulación se está produciendo a partir de la alteración de las pautas de organización del poblamiento, tanto en los aspectos estructurales y morfológicos como en la propia jerarquía de los asentamientos, al surgir nuevos núcleos dispersos y carentes de centralidad, que



introducen un gran desorden en el sistema de asentamientos. Este hecho, agravado por el aumento de las disfunciones en el uso de la trama viaria, está dando lugar a la generación de tejidos caóticos y estructuras territoriales inconexas (Figura 17). De esta forma, gran parte del litoral del Cantabria se está incorporando al modelo de urbanización del campo, extensiva y dispersa, para el que se ha acuñado el término de *ociurbe*. Un modelo que ha sido equiparado a un proceso patológico (Naredo, 2004) y que puede ser atribuido, sin ninguna vacilación, “a la expansión también sin precedentes de segundas residencias.... auspiciado a escala estatal también por la desregulación urbanística a todos los niveles” (Fernández, 2006).



**Figura 16. Inserción de las nuevas urbanizaciones en el poblamiento tradicional (Soto de la Marina, San Cibrán y San Román –Santa Cruz de Bezana y Santander-)**  
Fotografía: Google Earth, 2007.

Por el contrario, no puede silenciarse que en las áreas rurales interiores, en particular en los espacios de montaña, donde las viviendas secundarias de nueva construcción son todavía excepcionales, la expansión de las residencias secundarias tiene algunos beneficios inmediatos, si bien deben mantenerse muchas reservas a medio plazo, sobre todo en lo que se refiere a la sostenibilidad ambiental. Una de las ventajas innegables es su contribución a la conservación y mejora del patrimonio edificado a través del acondicionamiento y rehabilitación de las viviendas familiares, generalmente de forma respetuosa con los modelos arquitectónicos y las tipologías edificatorias tradicionales, aunque haya peligrosas excepciones que se deben corregir e impedir en la medida de lo posible.

Como hemos apuntado en otros lugares (Delgado, 1999), esta forma de difusión urbana, espacialmente muy selectiva, irregular y heterogénea, no parece tener mucha capacidad para generar verdaderos procesos de vertebración y articulación entre los espacios urbanos y los rurales, los litorales y los de montaña, ya que, tanto en unos como en otros, las nuevas dinámicas socioeconómicas y territoriales parecen estar subordinados, en gran medida, a lógicas espaciales y económicas externas y ajenas a las estrategias de desarrollo local diseñadas o asumidas por parte de las propias poblaciones. En definitiva, y salvo excepciones, más que integración territorial lo que parece que se está produciendo, ahora también en Cantabria como antes en otros espacios, es una *colonización* del espacio rural, litoral e interior, por funciones residenciales que responden a intereses extralocales y, hasta cierto punto, extraregionales.

## Notas

[1] Este estudio se enmarca en el Proyecto de Investigación SEJ2004-08250-C02-01 GEOG (Plan Nacional I+D+I 2004-2007).

[2] La categoría de “vivienda secundaria” aparece por primera vez en el Censo de 1970 para referirse a aquellas viviendas ocupadas únicamente durante una parte del año, aunque sin distinguir se el uso es por motivos de trabajo o de ocio, uso éste al que comunmente se reserva el calificativo de secundario (Miranda, 1987). Inmediatamente se produce la identificación conceptual con el término “residencia secundaria” (*second homes* y *résidences secondaires* son los términos más habituales, pero no únicos, en inglés y francés, respectivamente) con una clara vinculación con los usos recreativos en todos los casos y desde el principio, por lo que las residencias secundarias fueron consideradas como una forma de alojamiento turístico. El Censo de Población y Vivienda de 1991 considera que una vivienda es secundaria “cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádicamente y no constituye residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones” (INE, 1994: 35). En el Censo de 2001 se entiende por vivienda secundaria la “usada sólo en vacaciones, fines de semana, trabajos temporales...”. Además de los propios problemas de definición, la vivienda secundaria presenta, desde el principio y hasta hoy, numerosas dificultades contables.

[3] La expresión *vivienda vacacional* tiende a sustituir a la de *segunda residencia* y *vivienda secundaria* porque resulta más precisa al hacer referencia al uso que se le da con mayor frecuencia. Las viviendas vacacionales están formadas por las viviendas secundarias y las principales de personas que han desplazado su domicilio desde otros países sin objetivos laborales a partir de la década de los años 90'. Según un análisis realizado por AFI-Asprima y publicado en el suplemento Su Vivienda de El Mundo (nº 472, 29/12/2006) la producción de vivienda vacacional en España se calcula entre las 120.000 y 140.000 viviendas anuales, lo que supone aproximadamente el 20 por ciento del total de la producción de vivienda en España.

[4] “La venta de una vivienda no principal a un español o extranjero para su uso turístico o vacacional por sí mismo o por terceros, así como la venta de una vivienda principal a un extranjero para su uso residencial por razones distintas a las laborales o profesionales”.

[5] El llamado turismo residencial es definido por estos autores como “la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas turísticas residenciales que conforman el sector extra-hoteler, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas” (la cursiva es mía).

[6] Prado Seseña (2001) señala que las únicas diferencias entre el turista residencial y el turista vacacional son que aquél hace uso de vivienda propia o alquilada, durante un tiempo de estancia generalmente mayor y que su objetivo es un ocio ligado a una mayor calidad de vida.

[7] En relación con este debate véase el artículo de García Andreu, 2005, que concluye afirmando que “El turismo residencial constituye una parte de una realidad más amplia que son las segundas residencias. Siempre que haya *turismo residencial* éste se llevará a cabo en una segunda residencia, pero, por el contrario, no siempre que se utiliza una segunda residencia se puede hablar de *turismo residencial*... El *turismo residencial* es algo más que la utilización de una segunda residencia. Dicha utilización tiene que cumplir con las características de una estancia turística, es decir, el sujeto deber ser un turista”. (pp. 66).

[8] Las cifras son muy similares si tomamos como referencia los datos proporcionados por el Ministerio de Fomento: en los once años comprendidos entre 1991 y 2001, ambos inclusive, se han construido en España 3.262.577 viviendas de nueva planta, de las que 59.674 corresponden a Cantabria.

[9] Ministerio de Fomento, Estadísticas de Edificación y Vivienda. En realidad, entre 1991 y 2006, ambos inclusive, el número de viviendas incorporadas al parque inmobiliario de Cantabria (saldo de las viviendas construidas de nueva planta, rehabilitadas y demolidas) representa en torno al 50 por ciento de las viviendas censadas en la región en 1991. La



construcción de estas viviendas ha consumido una superficie superior a 15 millones de metros cuadrados que representa el 90 por ciento del total de la superficie destinada a la construcción en ese plazo de tiempo. Otros datos del mismo Ministerio avalan la aceleración reciente de la actividad constructora. Así, la superficie objeto de transacción ha crecido en un 86 por ciento de 2004 a 2006 y el valor de dichas transacciones se ha incrementado en 24,7 por ciento en el mismo período; un aumento que se ha calculado sin incluir los datos del 4º trimestre de 2006, que aún no están disponibles.

[10] *Construcción. Informe anual 2005*. La Voz de Asturias, 04/06/2006 y El Diario Montañés, 10 y 13/12/2006 a partir de datos procedentes del Informe del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Cantabria. El sector de la construcción “en los últimos nueve años, el sector de la construcción... se ha convertido en la locomotora de la economía cántabra...” lo que, a juicio del presidente de la Asociación de Constructores de Cantabria, “es imprescindible que todo el suelo que no deba ser objeto de una protección justificada pueda ser urbanizable y entre en el mercado.”. Construfacil.com, 14/05/2007. El número de licencias concedidas para construir nuevos edificios aumentó en Cantabria un 109,1 por ciento en el periodo 2003-2006, según datos del Ministerio de Fomento. Dicho incremento fue mucho mayor que el registrado como media a nivel nacional, ya que en el mismo periodo, el número de licencias concedidas para construir nuevos edificios aumentó en España un 37,6 por ciento. En cuanto al número de viviendas asociadas a dichas licencias creció en Cantabria en un 147,8 por ciento y la superficie de las viviendas residenciales lo hizo en un 117 por ciento siendo ambos valores también mucho más altos que los de la media española que fueron del 46,4 por ciento y 48 por ciento respectivamente en el mismo periodo.

[11] La Marina Oriental ha aumentado su población, entre 1981 y 2005, en 22.243 habitantes (33,7 por ciento de los que tenía en la primera fecha) en un proceso de crecimiento progresivamente acelerado (1.827 habitantes más en 1981-1991, 10.530 entre 1991 y 2001 y 9.886 de 2001 a 2005).

[12] Observatorio de la Sostenibilidad en España, *Sostenibilidad en España 2006* –Evaluación Integrada–, pp. 42.

[13] Los valores absolutos y relativos pueden variar levemente según la fuente y forma de elaboración utilizada pero, en términos generales, tienen un grado de coincidencia muy alto. Sirvan también como referencia los datos proporcionados por el Gabinete Económico Confederal de Comisiones Obreras (2005): *Una nueva cultura para afrontar el creciente problema de la vivienda en España*. Madrid.

[14] Entre 1950 y 1970 se construyeron en Cantabria 11.901 viviendas secundarias de las que 5.345 (44,9 %) corresponden al municipio de Laredo.

[15] Según el informe *Promoción de Vivienda Turística en la Zona Norte* de DBK, la menor saturación turística de la zona Norte y la mejora de las infraestructuras atraerán previsiblemente un mayor volumen de turismo en los próximos años, favoreciendo así la demanda potencial de vivienda vacacional en la región. El número de viviendas turísticas terminadas en las provincias costeras experimentó una tasa de crecimiento medio anual del 4 por ciento en el período 2002-2006, alcanzando en el último año las 13.800 unidades. Esta cifra supuso cerca del 25 por ciento del total de viviendas libres terminadas en dichas provincias, participación que en los últimos años ha experimentado una tendencia al alza. Galicia fue la comunidad que concentró el mayor número de viviendas vacacionales terminadas en 2006, con 7.100 viviendas repartidas entre A Coruña (3.500 viviendas), Pontevedra (con unas 2.700) y Lugo (con cerca de 900). Por detrás se situó Cantabria, con unas 2.850 viviendas terminadas y Asturias registró unas 2.800 mientras que el País Vasco sólo concentró en 2006 el 7,7 por ciento de las viviendas turísticas en las provincias costeras de la zona Norte. Además, se ha registrado la entrada de algunos grupos de gran tamaño en el mercado de segunda residencia en zonas que presentan todavía un notable potencial de crecimiento, como la zona Norte. Junto a éstos, multitud de promotoras inmobiliarias locales están dirigiendo sus inversiones en los últimos años hacia el mercado de vivienda turística.

[16] Existen planes para la construcción de cuatro grandes puertos deportivos en Castro Urdiales (637 amarres), Laredo (580 atraques en mar y 200 en tierra), Suances (1.135 amarres) y San Vicente de la Barquera (700 amarres). En Colindres se plantea también la posibilidad de habilitar una dársena para usos deportivos. También se ha encargado un estudio para realizar el anteproyecto de un puerto deportivo en Noja con una superficie de 20.000 metros cuadrados y una capacidad para 300 atraques.

[17] *Destrucción a toda costa Julio 2006. Informe sobre la situación del litoral español*, pp. 72. Desde posiciones nada sospechosas de “ecologismo” se resalta que es la demanda de viviendas de segunda residencia la que está poniendo freno aquí a la desaceleración que parece haberse iniciado en otros lugares de España. El Diario Montañés, 05/01/2005.

[18] “a esta situación geográfica privilegiada de la región se sumarán los beneficios de la finalización de la Autovía de la Meseta que, en su opinión, se mantendrá algunos años como foco de atracción para la compra de segunda vivienda.” El Diario Montañés, 05/01/2005. El informe de SEOPAN antes citado achaca el extraordinario progreso de la construcción de viviendas en Cantabria al desarrollo de las infraestructuras ya que la autovía del Cantábrico ha sido fundamental para atraer la demanda de segunda residencia desde el País Vasco. El mismo sentido tienen las manifestaciones del presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de Cantabria en El Diario Montañés, 13/12/2006.

[19] Entendido como “la vuelta temporal y de carácter recreativo de un buen número de antiguos emigrantes que, habiendo conservado su casa familiar o habiéndola rehabilitado en otros casos, constituyen no sólo el grupo más numeroso sino el segmento más fiel del censo de residentes secundarios” (López y Balcells, 1999).

[20] Los datos proporcionados por el Ministerio de Fomento sobre transacciones de suelo, aunque se refieran a un período muy corto, avalan la tendencia apuntada: así, el 45 por ciento del total de transacciones realizadas en 2006 corresponden a municipios semirurales, de 1.000 a 5.000 habitantes, otro 42 por ciento a municipios urbanos, de más de 10.000 habitantes, y sólo un 3,5 por ciento a pequeños municipios estrictamente rurales, de menos de 1.000 habitantes.

[21] El Informe del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Cantabria resalta que “En el ranking de municipios donde el sector de la construcción de viviendas es más activo aparece en tercer puesto Rameles de la Victoria (314 viviendas), Santoña (239), Entrambasaguas (238) y Meruelo (204), todos ellos situados en la zona oriental de la región, que es la que habitualmente sufre una mayor presión urbanística... (y) donde mayor es la demanda de segunda vivienda”. El Diario Montañés, 10 y 13/12/2006.

[22]

#### Evolución del parque de viviendas secundarias de Laredo según su fecha de construcción

	Antes de 1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total
Nº de viviendas	375	2.349	2.996	1.365	821	1.172	9.078
%	4,1	25,9	33,0	15,0	9,0	12,9	100,0

Véase también García Cuadriello, 1996.

[23] La “fiebre” constructora no se ha limitado a la edificación de viviendas secundarias, en esta área se han construido entre 1991 y 2005 más de 30.000 nuevas viviendas (21.121 en 1991-2000 y otras 9.104 en 2001-2005) que, en total representan el 65 por ciento del parque de viviendas existente al comienzo del período reseñado. El proceso constructivo ha sido más intenso en la última década del siglo XX y parece haberse contenido un poco en los años transcurridos del actual (2.112 y 1.821 viviendas anuales respectivamente).

[24] Los valores más altos se dan en Noja con 6.423 nuevas viviendas secundarias, Castro Urdiales con 5.143, Laredo con 3.162, Ribamontán al Mar con 825, Santoña con 607, Argoños con 567, Bareyo y Bárcena de Cicero con más de 400, Arnuelo, Meruelo, Liendo y Colindres con más de 300 cada uno.

[25] Un periódico regional resalta que el mayor crecimiento inmobiliario en Cantabria en 2006 ha vuelto a producirse en los municipios de Santander (donde se construyeron 1.621 viviendas en el año 2005 y 1.627 viviendas en el año 2006) y Piélagos, “pero suben a los primeros puestos Rameles, Limpias y Voto. Así, en Rameles, un municipio de 2.242 habitantes, se visaron 755 viviendas, más del doble que el año anterior (330). Más espectacular todavía resultan los casos de Limpias y Voto. En Limpias, con una población de 1.271 habitantes, se visaron proyectos para construir 604 viviendas frente a las 256 de 2005. En Voto, municipio de 2.318 habitantes, casi se triplicó la actividad constructiva con 557 viviendas visadas frente a las 189 del año anterior”. El Diario Montañés, 05/02/2007 y 06/05/2007.

[26] “Rameles es el ejemplo claro del traslado del “boom” urbanístico de la costa, tras la restricción urbanística que supuso la aprobación del Plan de Ordenación del Litoral, hacia el interior de la región...” El Diario Montañés, 16/04/2007, “Urbanicidio en Rameles”, y El Diario Montañés, 19/05/2007. Sólo las 755 viviendas visadas en 2006 representan el 45 por ciento de las existentes en el término municipal en esa fecha. En Limpias, por otra parte, acaba de paralizarse la construcción de 101 chalets de lujo que se están construyendo sobre los terrenos de una antigua cantera La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Crotu) aprobó el Plan Parcial que afecta a esta zona del municipio de Limpias en el año 2000 y dos años más tarde el Consistorio concedió la licencia de construcción. En estos cinco años la licencia ha sido comprada y vendida por distintas promotoras hasta llegar a manos de Gesticasa, actual propietaria. El Diario Montañés, 13 y 14/09/2007.

[27] Entre 1991 y 2005 se han construido en este espacio 27.575 nuevas viviendas, lo que representa un crecimiento de 57,6 por ciento respecto al parque de viviendas existente en la primera fecha. Al contrario de lo que está sucediendo en la Marina Oriental, el proceso se está acelerando en los últimos años: si en la década final del siglo XX se construyeron aquí 13.024 viviendas (1.302 de media anual), en los cinco años siguientes, de 2001 a 2005, se han edificado otras 14.551 (2.910 de media anual). “En 2003, (en Piélagos) cuando se celebraron las anteriores elecciones municipales, se construyeron 843 viviendas nuevas, ahora casi se alcanzan las 2.000 anuales. ... Esta es la radiografía de un municipio que crece con el pie en el acelerador, resignado a guardar en el armario su traje de área ganadera para acoger a los ‘damnificados’ por el precio, en muchos casos inalcanzable, de las viviendas en Santander y Torrelavega...”. El Diario Montañés, 14/05/2007.

[28] Para conseguir una mejor estimación de la *carga real* de población que debe soportar cada municipio, en el Censo de 2001 se ha incluido una nueva categoría, que sustituye en este sentido a la desaparecida de la población de hecho; se denomina *población vinculada* y se define como “el conjunto de personas censables (es decir, con residencia habitual en España) que tienen algún tipo de vinculación habitual con el municipio en cuestión, ya sea porque residen allí, porque trabajan o estudian allí, o porque, *no siendo su residencia habitual, suelen pasar allí ciertos períodos de tiempo (veraneos, puentes, fines de semana...* (la cursiva es mía).” INE, Censo de 2001, pp. 22.

[29] La mayor parte de los propietarios de segundas residencias en Cantabria son españoles y residentes en España; la proporción de propietarios y usuarios no residentes en España es ínfima. La proximidad de los lugares de residencia de la población que utiliza este tipo viviendas explica también el uso que se hace de ellas y la duración de las estancias: el 48 por ciento de los propietarios de viviendas secundarias en Cantabria las usan menos de 2 meses al año y sólo algo menos del 10 por ciento las usan más de 6 meses.

[30] El informe *Promoción de Vivienda Turística en la Zona Norte* de DBK señala que Cantabria fue la Comunidad septentrional con mayor aumento de sociedades inmobiliarias en el período 2002-2006, con un crecimiento del 18 por ciento.

Los datos proporcionados por el INE (Directorio Central de Empresas) reflejan un crecimiento extraordinario del número de empresas dedicadas a la construcción: en el caso de Cantabria han pasado de ser 4.010 en el año 2000 a 5.835 en el 2006, lo que representa un incremento de 45,5 por ciento. Para el conjunto español el aumento ha sido de 53,4 por ciento en el mismo plazo. ICANE, *Boletín de la Construcción de Cantabria, 2006*. Las cifras difieren algo de las publicadas por este mismo organismo en otro lugar (Directorio de Empresas y Establecimientos 2006): aparecen censadas 3.643 empresas dedicadas a la construcción, la mayoría de ellas, 2.559 (70,2 %), Sociedades Limitadas y sólo 296 (8,1 %) Sociedades Anónimas. La mayor parte de las empresas constructoras, de uno y otro tipo, están concentradas en los espacios urbanos y litorales.

[31] Los datos de la *Encuesta de Población Activa* correspondientes al primer trimestre de 2008 reflejan que ha continuado creciendo el número de personas activas en la construcción que ya son 2,9 millones a nivel nacional (2,6 millones de ocupados y 288 mil parados). Los valores correspondientes a Cantabria son: 38.700 activos de los que 37.200 ocupados y 1.500 parados.

[32] “La Fiscalía de Cantabria ha planteado al Fiscal General del Estado la conveniencia de que el Ministerio Público esté presente con carácter general en los pleitos en los que se dilucida la legalidad de un planeamiento urbanístico, para poder intervenir a tiempo, antes de que los daños estén consumados. La Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria (TSJC) ha anulado en los últimos 15 años decenas de instrumentos urbanísticos y ha ordenado el derribo de casi 600 viviendas de una veintena de urbanizaciones ... Muchas de esas sentencias de derribo se dictaron años después de que el TSJC anulara los instrumentos municipales que daban cobertura a las licencias (planes generales de urbanismo, normas subsidiarias o planes parciales), por lo que el daño al medio ambiente y la incertidumbre que ahora padecen sus compradores podrían haberse evitado si, en su día, se hubieran dictado medidas cautelares cuando las obras no habían empezado o estaban recién iniciadas.” El Diario Montañés, 29/07/2007.

[33] O. Nel.lo, “Lo grave es la desregulación”, El País, 17/12/2006.

[34] El POL afecta a un área de 1.260 kilómetros cuadrados, que se extienden a lo largo de los 212 kilómetros de la costa cántabra y se adentran 6 kilómetros hacia el interior.

[35] El candidato del Partido Regionalista de Cantabria a la alcaldía de Santander, Consejero de Urbanismo y Ordenación del Territorio hasta ese momento, “destacó que hasta el año 2003 “no existía una política territorial” en Cantabria, apostó por culminar una serie de planes, como el *Plan Regional de Ordenación del Territorio*, el *Plan espacial de la Bahía de Santander*, el *Plan Especial del Corredor Santander-Torrelavega* y el *Plan especial del Medio Rural Pasiego*. ... Entre las medidas legislativas, el candidato regionalista abogó por elaborar la *Ley del Paisaje* y el reglamento de planeamiento y gestión que desarrolle la *Ley del Suelo*, ... Mediavilla apostó por *seguir adaptando los planes generales de ordenación urbana de los ayuntamientos a la normativa urbanística...*” (las cursivas son mías). El Diario Montañés, 30/04/2007.

[36] Desde la promulgación de la Ley de Costas en 1988 y hasta finales de 2002 sólo se habían completado cuatro deslindes en términos municipales de Cantabria (Castro Urdiales, Santoña, Argoños y Liendo) y únicamente se había delimitado el 10 por ciento del dominio público marítimo-terrestre de su costa. El proceso se ha acelerado en 2003, pero todavía pasarán años hasta que se complete definitivamente.

[37] A veces se pretende compensar a los propietarios de terrenos afectados a través de los instrumentos de planeamiento de carácter local, como se contempla en el proyecto de Plan General de Ordenación Urbana de Santander de 2007.

[38] “(los constructores) ven con preocupación la indefinición de los usos del suelo en Cantabria, debido al retraso en la adaptación a la legislación vigente de los planes generales de ordenación de los ayuntamientos de la comunidad..... la inseguridad jurídica que genera supone un lastre para el sector de la edificación.” El Diario Montañés, 26/06/2007. Una situación de inseguridad jurídica que, de forma más o menos explícita, ha sido reconocida por casi todos los partidos políticos en la última campaña electoral.

[39] ARCA/05/2006.

[40] “Varios importantes municipios de Cantabria sufren la paralización de sus planes de urbanismo, lo que supone que sigan en vigor normas de construcción que datan de hace quince, veinte años e incluso más tiempo. ... La situación se hace insostenible y por ello es urgente que Ayuntamientos y Gobierno trabajen al unísono para dotar de buenas normas urbanísticas a los municipios y hacerlo con la máxima celeridad, porque el tiempo es un elemento primordial ya que una vez que se otorguen licencias de obra el daño, si existiera, será irreversible.” El Diario Montañés, 28/08/2007.

[41] Recientemente el propio concejal responsable de Obras, Infraestructuras y Personal del Ayuntamiento de Los Corrales de Buelna, ha denunciado que “de las seis grandes promociones urbanísticas que estaban en marcha, uatro no tienen licencia de obras”. El Diario Montañés, 25/02/2008.

[42] “En Piélagos no ha salido adelante ningún plan, a pesar de que el consistorio contrató a varias empresas para la redacción de un PGOU. Además, según conversaciones mantenidas con varios de los redactores de este PGOU, la actitud del alcalde y de sus concejales más próximos siempre fue de poner retrasos y zancadillas para impedir su conclusión.” El Diario Montañés, 19/02/2007 y 14/05/2007.

[43] Está anunciado el comienzo de la elaboración de un plan urbanístico nuevo para septiembre de 2007 y se preve que su aprobación pueda hacerse efectiva en el plazo de dos años. El Diario Montañés, 01/05 y 28/09/2007.

[44] “Laredo sigue teniendo su ‘Talón de Aquiles’ en el retraso que sufre la revisión de su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Desde que entrara en vigor su última propuesta urbanística, allá en 1.988, con un *modelo que apostó por la construcción horizontal (chalets pareados o adosados)*, se produjo un aumento las segundas residencias de personas venidas, *especialmente del País Vasco...* se puede asegurar que Laredo tiene alrededor de 10.000 unidades no habitadas o vacías durante la mayor parte del año. Son las que se ocupan como segundas residencias tan sólo en épocas estivales y otras puntuales, las mismas que se localizan en la parte de ‘El Ensanche’, conocido en la villa como la zona del ‘Laredo pues’...” El Diario Montañés, 18/05/2007 y 09/02/2007. La segunda revisión del Plan General de Ordenación Urbana comenzó en noviembre de 2002 con una primera aprobación inicial; tres años después, tras el informe favorable de impacto territorial, hubo otra aprobación inicial y segunda exposición pública. A comienzos de 2007 el proyecto de plan elaborado recibió un informe negativo de impacto ambiental y quedó paralizado. La readaptación del proyecto implica reducir el ritmo de desarrollo previsto -de 20 años a 10- y el número de nuevas viviendas de 14.000 a 7.000.

[45] Un diario regional denunciaba recientemente la legalidad con que se está llevando a cabo la depredación urbanística del territorio en Cantabria. El Diario Montañés, 10/06/2007.

[46] No debe obviarse el hecho de que en este municipio, que por su proximidad a Santander y su carácter litoral tiene una doble función residencial, principal y secundaria, se han construido entre 1991 y 2005 unas 3.440 viviendas que representan un incremento de 174,5 por ciento respecto al censo de 1991 y que su población creció en el mismo período de tiempo en 4.732 habitantes (89,6 %).

[47] “Con este proyecto... se pretende potenciar el turismo en el municipio. .... En cuanto a la vivienda, el crecimiento aproximado será de 1.500 en diez años con el fin de acoger a unos 5.000 habitantes.” El Diario Montañés, 13/04/2007. En quince años, de 1991 a 2005 sólo se han construido en este término 129 viviendas, a las que hay que añadir otras 13 rehabilitadas de forma integral, y su población ha crecido en 124 habitantes.

[48] El Parque de la Naturaleza de Cabárceno está situado en la ladera de Peña Cabarga, que fue declarada en 1989 espacio protegido como Parque del Macizo de Peña Cabarga. En Penagos se construyeron 84 viviendas y se rehabilitaron 11 de 1991 a 2005; en el mismo plazo el municipio perdió 125 habitantes.

[49] El Parque Natural de Oyambre fue declarado en 1988 y diez años más tarde se aprobó el Plan de Especial de Protección de la zona periférica agrícola ganadera. El Tribunal Supremo procedió, primero, a la anulación del Plan Especial de Oyambre, luego las normas subsidiarias de 1999 de San Vicente de la Barquera, después el plan parcial de Santa Marina y finalmente a la anulación de las licencias de construcción; no se llegó a iniciar la construcción de las viviendas. En 2006 el nuevo deslinde realizado por el Ministerio de Medio Ambiente ha declarado ilegal el campo de golf construido sobre las dunas del Parque Natural de Oyambre. Recientemente ha provocado también conflictos el intento de construcción de 18 chalets en una urbanización de lujo situada en La Argolla, junto a la playa de Merón, cuya paralización cautelar e inmediata ha sido solicitada. Así mismo, la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza ha abierto expediente sancionador al Ayuntamiento, instándole además a reparar los daños causados, por supuesta infracción muy grave de la Ley de Conservación de la Naturaleza por los movimientos de tierras y labores de cimentación que se están realizando en en el citado lugar. El Diario Montañés, 29/04/2007.

[50] La Reserva Natural a las Marismas de Santoña y Noja es fruto de la declaración efectuada en 1992; en 1997 fue aprobado el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel.

[51] “«Argoños es uno de los municipios que, tristemente, se ha visto perjudicado por un modelo de desarrollo urbanístico no sostenible ni respetuoso con la legalidad y el entorno natural en el que se encuentra el municipio», lo que ha ocasionado que haya «12 sentencias de derribo que afectan a 250 viviendas». Según el PSOE el coste de estas sentencias para las arcas municipales será de 30 millones de euros que se destinarán a pagar la ejecución de los derribos y a abonar las indemnizaciones.” El Diario Montañés, 27/09/2007.

[52] La declaración del Parque Natural de las Dunas de Liencres (Piélagos) data de 1986 y la aprobación del Plan Rector de Uso y Gestión de 1987.

[53] Más tarde se llevó a cabo una modificación de la Ley del Suelo a través de la Ley de Acompañamiento del año 2005, por la que los promotores de PSIR quedaban «exonerados» del cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen jurídico del tipo de suelo en el que se asentaran los proyectos. Tras el recurso de inconstitucionalidad presentado por el Partido Popular, el Gobierno Regional ha modificado ese artículo en la Ley de Acompañamiento de los presupuestos de 2007, para que los promotores queden «sometidos» a esos deberes legales.

[54] La asociación ecologista ARCA ha reclamado recientemente la derogación de la figura del PSIR y ha anunciado que, tras el verano, llevará al Parlamento una iniciativa para que se derogue el artículo de la Ley del Suelo que regula estas figuras urbanísticas. El Diario Montañés, 27/07/2007.

[55] En Liébana, el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria (TSJC) ha confirmado la sentencia por la que se anuló la licencia que permitía construir 14 chalés adosados en Turieno, en el municipio de Camaleño. La suspensión cautelar de la construcción de esos chalés fue solicitada por la asociación ecologista ARCA, en vista de que el TSJC había anulado las normas subsidiarias del Ayuntamiento de Camaleño, el instrumento urbanístico que permitía su construcción.

[56] El Diario Montañés, 07, 14 y 22/02/2007. Se han abierto diligencias previas por una serie de obras y se ha requisado documentación en el Ayuntamiento castreño, entre la que figura la licencia de obras de 'Residencial San Pelayo' en Santullán, basándose en la denuncia que presentó la Junta Vecinal de Santullán motivada porque la empresa constructora ocupó alrededor de 3.000 metros cuadrados de suelo rústico contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana y pertenecientes a la propia Junta Vecinal. El Diario Montañés, 28/03/2008.

[57] El País, “Monte rebanado para chalets”, 31/12/2006. Una detallada descripción del complejo proceso puede leerse en El Diario Montañés, 09 y 24/02, y 05/04/2007

[58] A mediados del mes de julio la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria (TSJC) ha dictado una providencia en la que da un plazo de cinco días al Ayuntamiento de Piélagos y a la promotora Fadesa para que paralicen las obras de ejecución del Plan Parcial del Sector 2 del Alto del Cuco, anulado por la propia sala el pasado mes de abril. El Diario Montañés, 14/07/2007.

[59] Alerta, 16/04/2007. En la actualidad, tienen sentencia de derribo en la costa de Cantabria un total de 536 viviendas situadas en Arnauero (144 apartamentos, en una urbanización), Argoños (247 chalés, en 10 urbanizaciones), Escalante (32 pisos, en un bloque), Miengo (20 apartamentos, en un bloque) y Piélagos (88 chalés, en cuatro urbanizaciones), y una en Santillana del Mar, además de varios edificios en Santander. Como puede observarse, la mayoría de las viviendas sentenciadas a demolición corresponden a urbanizaciones de viviendas vacacionales ubicadas en la Marina Oriental. Recientes sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria han dejado en suspenso temporalmente buena parte de las sentencias de derribo existentes en Cantabria, entre ellas las de 244 viviendas de Argoños y Arnauero. El Diario Montañés, 16 y 17/05/2008.

[60] De 1987 a 2000 la superficie del tejido urbano continuo ha crecido en Cantabria en 5,2 por ciento, la de estructura urbana laxa 8,9 por ciento y la de urbanizaciones exentas y/o ajardinadas 36,8 por ciento. Observatorio de la Sostenibilidad en España, *Cambios en la Ocupación del Suelo en España* (2006).

## Bibliografía

ALVAREZ, M. E. La residencia secundaria en los espacios rurales de la Comunidad Autónoma de Cantabria. In VV.AA. *Espacios Públicos, Espacios Privados. Un debate sobre el territorio*. Santander: Universidad de Cantabria-AGE, 2005.

ARMESTO, X., GARCÍA, A. y SÁNCHEZ, D. Nuevos espacios residenciales en la Cataluña rural. In VV.AA. *Espacios Públicos, Espacios Privados. Un debate sobre el territorio*. Santander: Universidad de Cantabria-AGE, 2005.

ARTIGUES, A-A. y RULLÁN, O. Nuevo modelo de producción residencial y territorio urbano disperso (Mallorca, 1998-2006). *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, Actas del IX Coloquio Internacional de Neocrítica, 2007. <http://www.ub.es/geocrit/9porto/artigues.htm>

CACERES, E. y PESCADOR, F. Paisaje y urbanización turística: el caso del sur de Gran Canaria. *Urban* 6, 2001, nº 6, p.15-34.

CANTO, C. Presente y Futuro de las segundas residencias en España. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 1983, nº 3, p. 83-103.

CLOUT, H.D. The growth of second homes ownerships: an example of seasonal suburbanization. In JOHNSON, J.H.(Ed.). *Suburban growth, Geographical Processes at Edge of the Western City*. Londres: J. Wiley, 1974, p.101-127.

COMISIONES OBRERAS. *Una nueva cultura para afrontar el creciente problema de la vivienda en España*. Madrid: Gabinete Económico Confederal de CC.OO., 2005.

DELGADO, C. La urbanización del campo en Cantabria. In VV.AA. *El territorio y su imagen*. Málaga: Universidad de Málaga-AGE, 1999, vol. 2, p. 1.011-1.021.

DELGADO, C. Los procesos de difusión urbana en Cantabria. *Polígonos. Revista de Geografía*, 1999, nº 9, p. 71-96.

DELGADO, C. et al. *Los Montes de Pas. Realidad presente y expectativas de futuro*. Santander: Universidad de Cantabria-Gobierno de Cantabria, 2003, 222 p.

DELGADO, C. ¿Ordenación territorial y planeamiento *versus* urbanización especulativa y depredadora. In VV.AA. *La Geografía en la frontera de los conocimientos*. Sevilla: Universidad Pablo Olavide-AGE, 2007.

DELGADO, C. La función residencial secundaria en Cantabria como generadora de nuevos desequilibrios territoriales. In VV.AA. *Los procesos urbanos postfordistas*. Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears-Asociación de Geógrafos Españoles, 2007, p. 331-348.

DELGADO, C. y GONZÁLEZ, R. La Marina Occidental de Cantabria: los riesgos de un desarrollo territorial tardío. In VV.AA. *Materiales de salida de campo del XIX Congreso de Geógrafos Españoles*. Santander: Universidad de Cantabria, 2005, 8 p.

DELGADO, C., GIL, C. et al. Turismo y desarrollo local en algunas comarcas de la montaña cántabrica: recursos y planificación. *Cuadernos de Turismo*, 2004, nº 12, p. 7-34. <<http://www.um.es/dp-geografia/turismo/n12/Cuaderno-1.pdf>>

DELGADO, C., GIL, C. et al. La renovación rural en los espacios de montaña. Las comarcas de la vertiente Norte del sector central de la Cordillera Cantábrica. *Investigaciones Geográficas*, 2004, nº 33, p. 63-86,

<<http://www.cervantesvirtual.com/servlet/SirveObras/12471209681243732976735>>

- DELGADO, C., GIL, C. et al. Referencias indicativas de los procesos de cambio territorial en un espacio de montaña (Sector Central de la Montaña Cantábrica). *Geographica*, 2004, nº 45, p. 65-88.
- DELGADO, C., GIL, C. et al. Terciarización turística y difusión urbana en un espacio rural de montaña: la segunda residencia en el sector central de la Cordillera Cantábrica. In MAZÓN, T. y ALEDO, A. (Ed.). *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: CAM-FRAX-Universidad de Alicante, 2005, p. 157-172.
- DELGADO, C., GIL, C. et al. *Dinámica territorial y transformación del paisaje en la Montaña Cantábrica*. Salamanca: Plaza Universitaria Ediciones, 2007, 149 p.
- FERNÁNDEZ, R. El tsunami urbanizador español y mundial. In BADAL, M., LÓPEZ, D. (Coord.). *Los pies en la tierra*. Barcelona: Virus, 2006. *El Ecologista*, 2006, nº 48, p. 20-24.
- GARCÍA, H. Un acercamiento al concepto de turismo residencial. In MAZÓN, T., ALEDO, A. (Ed.). *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: CAM- FRAX-Universidad de Alicante, 2005, p. 55-69.
- GARCÍA, M.M. *Mar, veraneo y urbanización en Laredo*. Santander: Universidad de Cantabria-Ayuntamiento de Laredo, 1996, 129 p.
- GIL, C. Turismo y segunda residencia en la Montaña Cantábrica: expectativas y riesgos. In DELGADO, C. (Ed.). *La Montaña Cantábrica, una montaña viva*. Santander: Universidad de Cantabria-Parlamento de Cantabria, 2006, p. 129-150.
- GILI, M. Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio?. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 2003, vol. 7, nº 146. <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(052\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(052).htm)>
- GONZÁLEZ, F. El proceso de urbanización en Cataluña. Una visión de las área perimetropolitanas del litoral. *Ería, Revista de Geografía*, 2003, nº 60, p. 17-31.
- GONZÁLEZ, F. La segunda residencia en Cataluña. Caracterización, impactos y retos. In MAZÓN, T. y ALEDO, A. (Ed.) *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: CAM- FRAX-Universidad de Alicante, 2005, p. 73-104.
- HERNÁNDEZ, J. Población vinculada y residencias secundarias en Galicia. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 2007, nº 43, p. 73-84.
- JURDAO, F. *España en venta. Compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Madrid: E. Ayuso, 1979.
- LÓPEZ, J. *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*. Barcelona: Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Barcelona, 2003.
- LÓPEZ, J. y MÓDENES, J. A. Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación sociodemográfica. *GeoCrítica/Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 2004, vol. 8, núm. 178, <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm>>
- LÓPEZ, F. y BALCELLS, J.M. Turismo de 'retorno' en espacios rurales. In VV.AA. *El territorio y su imagen*. Málaga: Universidad de Málaga-AGE, 1999, vol. 2, p. 577-586.
- MAZÓN, T. y ALEDO, A. *El turismo inmobiliario en la provincia de Alicante: análisis y propuestas*. Alicante: Diputación Provincial de Alicante, 1996.
- MAZÓN, T. y ALEDO, A. El dilema del turismo residencial: ¿Turismo o desarrollo inmobiliario? In MAZÓN, T. y ALEDO, A. (Ed.). *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: CAM-FRAX-Universidad de Alicante, 2005, p. 13-30.
- MÓDENES, J.A. y LÓPEZ, J. Expansión territorial de la residencia secundaria y ciudad compacta en España: ¿elementos de un mismo sistema?. *Papers de demografia*, 2005, nº 274.
- NAREDO, J.M. Perspectivas de la vivienda. *Información Comercial Española*, 2004, nº 815, p. 143-154.
- PRADO, J. *Turismo residencial: el gran reto*. Málaga: Asociación Provincial de Constructores y Promotores, 1999.
- RAMBAUD, P. *Société Rural et Urbanisation*. París: Seuil, 1969.
- SÁNCHEZ, D., MAJORAL, R. y FONT, J. El turismo de segunda residencia en la Cataluña rural. In VV.AA. *El territorio y su imagen*. Málaga: Universidad de Málaga-AGE, 1999, vol. 2, p. 679-687.
- ROS, J. Aproximación al turismo residencial español. *Estudios Turísticos*, 2003, nº 155-156, p. 71-85.
- SERRANO, J.Mª. Las segundas residencias en la sociedad del 'bienestar'. El caso de un país turístico: España. *Cuadernos de Turismo*, 2003, nº 12, p. 53-75.
- <<http://www.um.es/dp-geografia/turismo/n12/Cuaderno-3.pdf>>
- TORRES, E. El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos. *Estudios Turísticos*, 2003, nº 155-156, p. 45-59.
- VALENZUELA, M. Las residencias secundarias. Mito social y conflicto urbanístico en los espacios turísticos recreativos. *Urbanismo COAM*, 1988, nº 5, p. 71-83.
- VERA, F. El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación. *Papers de Turisme*, 2005, nº 37-38, p. 95-116.
- VINUESA, J. Dinámica demográfica, mercado de la vivienda y territorio. *Papeles de Economía Española*, 2005, nº 104, p. 253-270.



Ficha bibliográfica:

DELGADO, C. Vivienda secundaria y turismo residencial como agentes de urbanización y segregación territorial en Cantabria. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de julio de 2008, vol. XII, núm. 261 <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-269.htm>>. [ISSN: 1138-9788].

---



[Índice de Scripta Nova](#) [Menú principal](#)